



KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag	Tisdagen den 24 maj 2016
Tid	Kl. 09.00
Plats	Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
Ordförande	Mats Gerdau
Nämndsekreterare	Görel Petersson

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
	Stadsbyggnadsärenden	
4.	Exploateringsredovisning T1 2016 - beslut om ny budget för 9 stadsbyggnadsprojekt KFKS 2016/325-040	
5.	Detaljplan för del av fastigheterna Hasseludden 1:78 och 1:80, Norges hus, Hamndalsvägen i Boo <i>Antagande</i> KFKS 2015/705-214	
6.	Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, Område C, i Boo <i>Informationsärende</i> KFKS 2010/64 -214	
7.	Ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö, för tre parkeringsytor inom delar av fastigheterna Älgö 4:7 och Solsidan 2:25, Saltsjöbaden <i>Antagande</i> KFKS 2014/79-214	
8.	Utbyggnads-PM för Boo hembygdspark, stadsbyggnadsprojekt 9310 KFKS 2005/853-251	



Nr	Ärende	Noteringar
9.	Aktualitetsprövning av Nacka kommunens översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka” KFKS 2015/362-219	
10.	Markanvisning Älta centrum, etapp A KFKS 2016/167-268	
11.	Markanvisning Nya gatan, etapp 2 KFKS 2016/355	
12.	Grönytefaktor för Nacka stad KFKS 2015/558-011	
13.	Ramavtal med Elverkshuset AB gällande exploatering av fastigheterna Sicklaön 134:26, m.fl. KFKS 2016/332-251	
14.	Laglighetsprövning av beslut om reningsbassängen i Kyrkviken <i>Yttrande till förvaltningsrätten</i> KFKS 2012/640-214	
	Fastighetsärenden	
15.	Omreglering av tomträtsavgäld och erbjudande om friköp för fastigheten Tollare 1:334 – Tollare skola i Saltsjö-Boo KFKS 2016/336	
16.	Omreglering av tomträtsavgäld och erbjudande om friköp för fastigheten Mensättra 28:8 – Lusthusets förskola, Källängsvägen 1 i Boo KFKS 2016/339	
17.	Förstudier avseende planläggning av kommunalt ägda fastigheter <i>Utökad investeringsram och startbesked</i> KFKS 2016/356	
18.	Behov av bostäder för socialt ändamål för året 2016 <i>Utökad investeringsram</i> KFKS 2016/324	
19.	Investeringsram för kommunens behov av markförvärv <i>Investeringsbeslut</i> KFKS 2016/357	
20.	Isolering av Björknäs ishall <i>Investeringsbeslut och startbesked</i> KFKS 2016/362	



Nr	Ärende	Noteringar
21.	Utbryggnad av paviljonger på Ektorps skola <i>Startbesked</i> KFKS 2016/360	
22.	Sammanställning av nya investeringsprojekt för fastighetsområdet KFKS 2015/173-040	
23.	Tertiabokslut 1 för fastighetsområdet 2016 KFKS 2016/118-041	
24.	Projekt komponentutbyte 2014-2015 <i>Slutredovisning</i> KFKS 2015/567-044	
25.	Tilläggsavtal för ändrad verksamhetsanvändning och anpassning av bostadshyresobjekt på Ornövägen 2 i Saltsjö-Boo <i>Fastigheten Mensättra 24:1</i> KFKS 2016/352	
26.	Sammanträdesdagar 2017	
27.	Eventuella övriga frågor	

Kommunstyrelsen

Exploateringsredovisning TI 2016 - beslut om ny budget för 9 stadsbyggnadsprojekt

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

- Kommunfullmäktige beslutar att utöka exploateringsbudgeten med 47,2 miljoner kronor enligt följande:
Nya investeringsprojekt
 - Upphöjning av Saltsjöbanan [9241], utgift om 10,4 miljoner kronor
 - Mjölkudden/Gustavsviks gård [9430], beräknat överskott om 8,4 miljonerFörändringar i beviljade investeringsprojekt
 - Tvärbanan [9227], ökade utgifter om 19,3 miljoner kronor
 - Tollare 1:16 m fl [9309], positiv förändring om 2,2 miljoner kronor
 - Tollareängen [9406], positiv förändring om 4,8 miljoner kronor
 - Vikingshillsvägen [9409], ökade utgifter om 45,3 miljoner kronor
 - Södra Hedvigslund, Älta [9609], positiv förändring om 8,8 miljoner kronor
 - Program för Planiaområdet [9223], ökade utgifter om 2,5 miljoner kronor
 - Fågelstigen [9428], positiv förändring om 6,0 miljoner kronor
- Kommunfullmäktige noterar den redovisade exploateringsbudgeten i övrigt.

Sammanfattning

Exploateringsverksamheten omfattar drygt 200 stadsbyggnadsprojekt som tillsammans har syftet att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetslokaler i kommunen. Senaste budgetjusteringen gjordes i samband med tertialbokslut 3 för 2015.

Till tertial 1 2016 föreslås en första budget för två projekt. För sju pågående projekt föreslås en utökning eller förändring av projektbudgeten och därmed tilläggsinvestering. Tillsammans påverkar dessa projekt den totala exploateringsbudgeten så att den omfattar ytterligare 47 miljoner kronor.



Den största budgetförändringen för pågående projekt berör Vikingshillsvägen. Projektet omfattar i huvudsak en uppsamlings- och bussgata genom Norra Boo, men inkluderar även åtgärder i enlighet med miljödomen för avvattnning i Norra Boo. Därutöver föreslås helt nya medel för projekten Upphöjning av Saltsjöbanan och Mjölkudden/ Gustavsviks gård.

Den totala exploateringsbudgeten kommer efter beslut om budgetförändring att öka och ha ett negativt netto inklusive markförsäljningar på 616 miljoner kronor.

Ärendet

Exploateringsverksamheten föreslår följande budgetförändringar för projektportföljen och därmed de beviljade medlen; Ny budget för två exploateringsprojekt vilket påverkar nettot negativt med 2 miljoner kronor samt en utökning för sju projekt om 45 miljoner kronor. Sammanlagt innebär detta en negativ nettoförändring om 47 miljoner kronor för projektportföljen enligt tabellen nedan. Se även bilaga 2.

Projekt	Tidigare beslutad projektram (tkr)			Förslag nytt beslut (tkr)			Ny Projektram (tkr)		
	Ink	Utgifter	Netto	Ink	Utgifter	Netto	Ink	Utgifter	Netto
Nya investeringar:									
Upphöjning av Saltsjöbanan [9241]				0	-10 391	-10 391	0	-10 391	-10 391
Mjölkudden/Gustavsvågs gård [9430]				142 064	-133 645	8 419	142 064	-133 645	8 419
Summa				142 064	-144 036	-1 972	142 064	-144 036	-1 972
Tilläggsinvesteringar:									
Tvärbanan [9227]	0	-64 785	-64 785	0	-19 305	-19 305	0	-84 090	-84 090
Tollare 1:16 m fl [9309]	68 395	-64 781	3 614	6 896	-4 690	2 206	75 291	-69 471	5 820
Tollareängen [9406]	32 620	-11 336	21 284	1 060	3 774	4 834	33 680	-7 562	26 118
Vikingshillsvägen [9409]	16 990	-62 487	-45 497	0	-45 338	-45 338	16 990	-107 825	-90 835
Södra Hedvigslund, Älta [9609]	81 572	-92 980	-11 408	8 840	0	8 840	90 412	-92 980	-2 568
Program för Planiaområdet [9223]	1 000	-2 514	-1 514	0	-2 533	-2 533	1 000	-5 047	-4 047
Fägelstigen [9428]	9 618	-15 736	-6 118	4 682	1 361	6 043	14 300	-14 375	-75
Summa	210 195	-314 619	-104 424	21 478	-66 731	-45 253	231 673	-381 350	-149 677
Tillkommande invest. inkl mark	210 195	-314 619	-104 424	163 542	-210 767	-47 225	373 737	-525 386	-151 649

Projekt som begär budget för första gången

Upphöjning av Saltsjöbanan [9241]

Planering av en upphöjning av Saltsjöbanan pågår. Avsikten är att höja upp banan så att en trafikmässig koppling kan åstadkommas mellan Värmdövägen och Planiavägen i Sickla.

De totala utgifterna för upphöjningen av Saltsjöbanan enligt budgetbegäran i T1 2016 är 10 miljoner kronor. Detta avser en initial budget och omfattar endast utgifter för



detaljplanearbete samt projektering av systemhandlingar. När projekteringen är klar kommer den att möjliggöra en bra kalkyl för projektets genomförande. Då kommer också en budget för själva genomförandet att begäras. Parallelt pågår förhandlingar med Trafikförvaltningen om ett genomförandeavtal.

Mjölkudden/Gustavsviks gård [9430]

Detta är ett förnyelseområde med föreslaget kommunalt huvudmannaskap i sydöstra Boo utmed strandlinjen. Gatukostnaderna kommer i sin helhet att kunna debiteras fastighetsägarna. Noteras bör att gatukostnaderna kommer att bli höga och att möjligheten till avstyckningar i detta strandnära läge är begränsad. VA-utbyggnaden ser ut att lämna ett överskott i detta område.

De totala utgifterna för Mjölkudden beräknas uppgå till 134 miljoner kronor och de totala inkomsterna till 142 miljoner kronor. Projektets budget förväntas därmed att ge ett överskott om 8 miljoner kronor.

Projekt med behov av ny budget

Tvärbanan [9227]

Utbyggnaden av tvärbanan fortsätter och beräknas vara klar hösten 2017. Den tidigare budgeten var för låg avseende posterne hantering av miljöfarliga massor och markförvärv. För dessa poster fanns sedan tidigare 10 miljoner kronor budgeterat. Enligt avtalet med Trafikförvaltningen ska kommunen och förvaltningen dela på ansvaret för hantering av miljöfarliga massor. Utgifterna för detta ligger för kommunens del idag på 12 miljoner kronor. Även utgifter för markåtkomst beräknas bli högre än tidigare planerat. Detta handlar bl. a om marklösen, etableringsplatser och flytt av parkeringsytor.

Projektets utgifter bedöms öka med 19 miljoner kronor och den totala utgiften blir därmed 84 miljoner kronor.

Tollare 1:16 [9309]

Va-taxan är uppdaterad för kommande etapper vilket påverkar nettot i projektet med 2,2 miljoner kronor ytterligare. Beviljad budget föreslås förändras från 4 miljoner kronor till ett överskott om 6 miljoner kronor.

Tollareängen [9406]

Kommunens utgifter minskar i projektet med 3,8 miljoner kronor i enlighet med exploateringsavtalet varvid byggherren tar på sig ansvaret och kostnaderna för utbyggnaden av allmänna anläggningar. Inkomsterna från förväntad markförsäljningen ökar med 1,1 miljoner kronor jämfört med tidigare budget.

Total förändring blir därmed 5 miljoner kronor. Beviljad budget inklusive markförsäljning föreslås ändras från ett överskott om 21 miljoner kronor till 26 miljoner kronor.



Vikingshillsvägen [9409]

Efter slutförd projektering har en kalkyl tagits fram inför ut- och ombyggnaden av vägen. Projekteringen visar att de grundförstärkningsåtgärder som krävs är betydligt mer omfattande än vad som var känt när budget begärdes förra gången. Detta projekt har hanterats enligt en äldre arbetsmodell där projektering och därmed bra kalkyler tagits fram i ett sent skede. I andra liknande projekt idag görs projekteringen innan detaljplanen antas vilket gör att kalkyler och budget blir mer tillförlitliga i ett tidigare skede.

Vikingshillsvägen går över ett område med svåra dagvattenproblem och mycket lera. Det kommer att krävas omfattande förstärkningsåtgärder för att vägen ska hållas på plats och inte röra på sig. Detta är även viktigt med tanke på att VA-ledningarna försörjer stora delar av norra Boo med vatten och avlopp. Utbyggnaden av vägen är också viktig för att möjliggöra utbyggnaden av flera andra projekt i norra Boo.

I projektet ingår den miljödom som Nacka kommun har att verkställa med avseende på dagvattenhanteringen i norra Boo. Miljödomen stipulerar högsta vattennivå i vattendrag och hur vatten ska avledas ner till Saltsjön. Åtgärderna enligt miljödomen kommer att ske inom ramen för Vikingshillsvägens entreprenad.

Utgifterna i projektet bedöms öka med 45 miljoner kronor i enlighet med tidigare beslutat Utbyggnads-PM. Beviljad budget föreslås ändras från 46 miljoner kronor till 91 miljoner kronor.

Södra Hedvikslund [9609]

Projektets budget bedöms minska med 9 miljoner kronor från 11 miljoner kronor till en nettoutgift på 2 miljoner kronor. Förändringen är i sin helhet förknippad med att 9 miljoner kronor historiskt tillförts projektet från projektet Trafikplats Skrubba vilket är en redovisningsmässig justering som inte påverkar årets resultat.

Program för Planiaområdet [9223]

Orsak till utökad budget är kompletterande utredningar och omfattande revideringar utav programmet. Detta medför en förlängd tidplan och därmed ökade internkostnader i form av projektledning och övriga resurser.

Totalt bedöms projektets utgifter öka med 3 miljoner kronor och beviljad budget föreslås ändras från 1 miljoner kronor till 4 miljoner kronor.

Fågelstigen [9428]

I detaljplanen föreslås flera avstyckningar än tidigare planerat vilket förbättrar ekonomin. VA-intäkterna ökar samtidigt som kostnaderna för VA-utbyggnaden beräknas bli lägre än tidigare kalkylerat. Även intäkterna för gatukostnaderna beräknas bli högre än tidigare budgeterat.



En förväntan om ökade inkomster samt minskade utgifter gör att projektets netto minskar med 6 miljoner kronor. Nettobudgeten ändras från 6 miljoner kronor till ett nollresultat.

Ekonomiska konsekvenser

Den totala projektportföljen inom exploateringsverksamheten och därmed nettot av tidigare beslutad budget ökar med 47 miljoner kronor i och med den begärda budgetändringen för de nio redovisade projekten.

Den totala exploateringsportföljen, inklusive markförsäljning, får därmed ett negativt netto om 616 miljoner kronor efter begärda budgetförändringar. Detaljer kring den totala portföljen återfinns i bilaga 1.

Påverkan på annan nämnd

Uphöjning av Saltsjöbanan [9241]: Projektet begär en första budget om minus 10 miljoner kronor. Den totala budgeten för detta projekt uppskattas i detta tidiga skede till ett belopp mellan 280-360 miljoner kronor. I dagsläget är inget avtal tecknat med parten Stockholms läns landsting genom Trafikförvaltningen men målsättningen är att detta sker under 2016/2017. Målsättningen är att kommunen blir ägare till delar av tillskapad yta i projektet. Kommunstyrelsen fattade beslut om Start-PM i oktober 2015.

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton
Exploateringschef

Bilagor

- Bilaga 1, Projekttabell, alla projekt
- Bilaga 2, Projekttabell, projekt med ny budget
- Bilaga 3, Projektbeskrivning för projekt med ny budget

Projnr	Proj beskrivning	Projektkalkyl			Varav VA kalkyl			Netto investeringar				Summa investeringar	Tidigare beslut (Beslutade budget T3 2015 och tidigare).netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år				
		Projektkalkyl		Varav VA kalkyl		Varav													
		Ink/int	Utg	Netto	Ink/int	Utg	Netto	Gata /Park	VA	Planläggning	Mark exkl.marki nk								
	Summa total projektkalkyler tkr	3 469 478	-4 085 111	-615 633	685 063	-899 446	-214 383	-992 928	-214 383	-118 829	-68 781	-1 394 921	-568 508	-47 125					
	Summa projekt under genomförande	2 201 973	-3 072 400	-870 427	484 973	-694 017	-209 044	-840 607	-209 044	-43 684	-64 934	-1 158 269	-821 683	-48 745					
	Summa projekt under planläggning	1 267 505	-1 012 711	254 794	200 090	-205 429	-5 339	-152 321	-5 339	-75 146	-3 846	-236 652	253 174	1 620					
	Projekt under genomförande																		
9104 Norra Skuru [9104]		96 197	-103 583	-7 386	13 000	-23 898	-10 898	-44 206	-10 898	-4 360	-4 422	-63 886	-7 386	0	2019				
9145 Sickla köpkvarter och industriområde [9145]		8 447	-28 883	-20 436	2 000	-4 266	-2 266	-16 341	-2 266	-1 829	0	-20 436	-20 436	0	2017				
9151 Kvarnholmen [9151]		593 951	-604 331	-10 380	107 401	-109 499	-2 098	-6 045	-2 098	-2 237	0	-10 380	-10 380	0	2028				
9164 Saltsjöqvarn [9164]		4 669	-6 308	-1 639	399	-3	396	-638	396	-890	-507	-1 639	-1 639	0	2016				
9171 Finnboda Varv [9171]		11 031	-8 415	2 616	8 384	-569	7 815	-6 436	7 815	144	-318	1 205	2 616	0	2019				
9183 Barnhemsvägen [9183]		3 884	-6 930	-3 046	1 366	-1 117	249	-3 909	249	-126	0	-3 786	-3 046	0	2016				
9184 Marinstaden [9184]		18 778	-20 592	-1 814	3 282	-4 327	-1 045	-521	-1 045	-248	0	-1 814	-1 814	0	2017				
9192 Forum Nacka [9192]		33 508	-35 089	-1 580	4 381	-864	3 516	-4 335	3 516	-775	-18	-1 613	-1 580	0	2016				
9195 Södra Sickla gemensamma anläggningar [9195]		25 895	-42 495	-16 600	0	0	0	-16 526	0	-74	0	-16 600	-16 600	0	2021				
9196 Norra Sickla gemensamma anläggningar, beslutade anläggningar [9196]		30 062	-52 011	-21 949	0	0	0	-29 675	0	7 725	0	-21 949	-21 949	0	2016				
9208 Sofieberg [9208]		278	-1 945	-1 668	0	-220	-220	-1 242	-220	-190	-16	-1 668	-1 668	0	2016				
9214 Kvarnholmsförbindelsen [9214]		199 395	-422 835	-223 440	0	0	0	-217 916	0	-5 524	0	-223 440	-223 440	0	2017				
9217 Lokomobilvägen hyresräatter [9217]		5 110	-4 941	169	5 000	-806	4 194	-1 888	4 194	-1 632	-506	169	169	0	2016				
9218 Kontor Uddvägen Sicklön 346:1 [9218]		17 906	-7 796	10 110	13 109	-3 779	9 329	66	9 329	715	0	10 110	10 110	0	2019				
9220 Nacka Strand - program [9220]		2 898	-2 898	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2016				
9221 Flerbostadshus Sicklön 202:9 vid Ektorp C [9221]		1 430	-601	830	430	-21	409	-31	409	164	-113	430	830	0	2018				
9227 Tvärbanan [9227]		0	-84 090	-84 090	0	-35 536	-35 536	-32 876	-35 536	-5 381	-10 297	-84 090	-64 785	-19 305	2017				
9228 Studentbostäder Alphyddan [9228]		0	-6 755	-6 755	0	-1 594	-1 594	-3 348	-1 594	-1 504	-308	-6 755	-6 755	0	2020				
9229 Studentbostäder Ektorp [9229]		2 000	-10 068	-8 068	2 000	-930	1 070	-7 032	1 070	-1 106	-1 000	-8 068	-8 068	0	2018				
9233 Nacka Strand, norra branten [9233]		3 763	-3 763	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2022				
9300 Riset-Sångfågelvägen [9300]		22 000	-36 255	-14 255	17 000	-28 757	-11 757	-5	-11 757	-2 492	-5 001	-19 255	-14 269	14	2019				
9301 Kummelnäs område F [9301]		25 579	-50 507	-24 928	17 056	-36 652	-19 596	-3 503	-19 596	-4 752	-77	-27 928	-24 928	0	2016				
9302 Område G, del av Kummelnäs [9302]		16 000	-32 838	-16 838	16 000	-29 966	-13 966	-17	-13 966	-2 855	0	-16 838	-16 841	3	2019				
9306 Område E, Björnberget [9306]		37 076	-40 955	-3 879	13 616	-18 455	-4 839	2 217	-4 839	-1 241	0	-3 863	-3 879	0	2016				
9309 Tollare 1:16 m fl [9309]		75 292	-69 471	5 820	60 700	-50 304	10 396	-2 639	10 396	-1 729	-208	5 820	3 614	2 206	2022				
9310 Boo Hembygdspark [9310]		22	-1 429	-1 407	0	0	0	-594	0	-663	-150	-1 407	-1 407	0	2017				
9316 Område H Munkkärrsvägen [9316]		3 550	-5 501	-1 951	1 050	-4 735	-3 685	-2	-3 685	-756	-8	-4 451	-1 951	0	2018				
9320 Område Y och Z, Bo 1:51 m.fl [9320]		18 510	-31 119	-12 609	5 465	-9 775	-4 310	-8 873	-4 310	-1 736	-190	-15 109	-12 609	0	2018				
9321 Boo kommunalhus [9321]		2 045	-12 892	-10 847	1 950	-2 553	-603	-9 239	-603	-930	-76	-10 847	-10 847	0	2016				
9323 Långvägen-Skymningsvägen [9323]		5 244	-7 945	-2 700	1 050	-1 958	-908	-1 340	-908	-438	-14	-2 700	-2 700	0	2016				
9368 Kil 1:1, söder om Värmdövägen [9368]		4 204	-3 706	498	3 347	-1 964	1 384	-635	1 384	-91	-160	498	498	0	2017				
9374 Dalkarlsvägen Ripvägen [9374]		37 457	-39 648	-2 191	10 392	-15 630	-5 238	-3 243	-5 238	-1 139	-132	-9 751	-2 191	0	2017				
9382 Verksamhetsområde Semestervägen [9382]		8 099	-4 844	3 255	590	-1 510	-920	-2 465	-920	-525	-234	-4 145	3 255	0	2017				
9384 Lövberga [9384]		12 806	-18 328	-5 523	4 504	-4 653	-148	-4 820	-148	-659	-23	-5 650	-5 523	0	2016				
9387 Orminge Centrum [9387]		25 144	-22 850	2 294	0	0	0	-4 055	0	9 565	-3 156	2 354	2 294	0	2020				
9390 Lilla Björknäs 2 [9390]		40 100	-81 221	-41 121	14 152	-29 253	-15 101	-24 096	-15 101	-2 283	0	-41 479	-41 121	0	2016				
9395 Telegrafberget [9395]		126 522	-136 031	-9 509	0	-586	-586	-24 040	-586	4 839	-4 722	-24 509	-9 509	0	2021				
9397 SV Lännersta-Strandpromenaden [9397]		0	-14 424	-14 424	0	0	0	-14 361	0	-63	0	-14 424	-14 424	0	2017				
9398 Blåmesvägen [9398]		12 195	-23 842	-11 647	3 395	-5 897	-2 502	-8 495	-2 502	-627	-23	-11 647	-11 647	0	2016				
9402 Kummelnäsvägen [9402]		9 983	-51 243	-41 260	0	-4 633	-4 633	-34 321	-4 633	-2 307	0	-41 260	-41 260	0	2016				
9406 Tollareängen [9406]		33 680	-7 562	26 118	6 430	-3 235	3 195	-731	3 195	910	-1 356	2 018	21 284	4 834	2018				
9409 Vikingshillvägen [9409]		16 990	-107 825	-90 835	6 200	-29 412	-23 212	-65 119	-23 212	-2 503	0	-90 835	-45 497	-45 338	2019				
9411 Ny påfärtssramp vid Björknäs [9411]		12 000	-44 037	-32 037	0	-7 319	-7 319	-21 972	-7 319	-2 746	0	-32 037	-32 037	0	2016				

Projnr	Proj beskrivning	Projektkalkyl			Varav VA kalkyl			Netto investeringar				Summa investeringar	Tidigare beslut (Beslutade budget T3 2015 och tidigare).netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år				
					Varav														
		Ink/int	Utg	Netto	Ink/int	Utg	Netto	Gata /Park	VA	Planläggning	Mark exkl.marki nk								
9416	Rörsundsviken 2 [9416]	3 600	-9 867	-6 267	3 600	-9 593	-5 993	0	-5 993	-275	0	-6 267	-6 268	1	2019				
9418	Rörsundsviken 1 [9418]	2 500	-9 212	-6 712	2 700	-9 134	-6 434	0	-6 434	-78	0	-6 512	-6 712	0	2020				
9432	Graninge stiftsgård [9432]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2019				
9511	Ljusskärberget Del av Tattby 2:2 [9511]	32 581	-4 299	28 282	1 000	-547	453	-1 338	453	-671	-412	-1 968	28 282	0	2017				
9527	Saltsjöbadens station och Restaurantholmen [9527]	47 400	-51 630	-4 230	450	-610	-160	-2 199	-160	-1 493	-504	-4 355	-4 230	0	2016				
9528	Älgö [9528]	182 670	-411 590	-228 920	73 274	-130 872	-57 599	-157 550	-57 599	-8 201	-6 562	-229 911	-228 920	0	2016				
9530	Båthall Neglinge 2:1 [9530]	3 585	-433	3 152	0	0	0	-64	0	31	-14	-48	3 152	0	2016				
9531	Längholmen [9531]	30 694	-7 795	22 899	3 200	-1 158	2 042	341	2 042	-54	-362	1 967	22 899	0	2017				
9537	Svärdsö [9537]	0	-623	-623	0	0	0	0	0	-623	0	-623	-623	0	2016				
9609	Södra Hedvigslund, Älta [9609]	90 412	-92 980	-2 568	26 280	-33 464	-7 184	-22 547	-7 184	-878	-98	-30 708	-11 408	8 840	2019				
9612	Ältadalen [9612]	110 115	-80 848	29 267	23 000	-23 981	-981	-2 495	-981	3 839	-999	-636	29 267	0	2021				
9621	Stensövägen, Älta [9621]	33 553	-21 173	12 380	3 820	-2 862	958	-2 947	958	-519	-112	-2 620	12 380	0	2016				
9624	Ältabergs verksamhetsområde [9624]	52 457	-67 635	-15 178	0	-7 045	-7 045	-18 190	-7 045	-54	-22 837	-48 125	-15 178	0	2016				
9625	Oxelvägen, panncentralen [9625]	5 967	-10 027	-4 060	4 000	-75	3 925	-8 370	3 925	385	0	-4 060	-4 060	0	2016				
9627	Älta centrum Stensö - övergripande programfrågor [9627]	2 740	-5 484	-2 744	0	0	0	0	0	-2 744	0	-2 744	-2 744	0	2018				
Projekt under planläggning																			
9103	Ektors centrum [9103]	19 031	-3 297	15 734	3 240	-268	2 972	287	2 972	-227	-58	2 974	15 734	0	2021				
9107	Danvikshem II [9107]	5 123	-5 118	5	750	-1 833	-1 083	1 482	-1 083	-395	0	5	5	0	2023				
9130	Österleden Ringlederna [9130]	1 276	-420	855	0	0	0	147	0	-87	0	60	855	0	2020				
9135	Sickla Ny förbindelse [9135]	4 068	-6 553	-2 485	33	-1 337	-1 304	-76	-1 304	-1 530	-15	-2 925	-2 485	0	2016				
9197	Danviks Center [9197]	2 300	-688	1 612	1 600	-2	1 599	92	1 599	-78	0	1 612	1 612	0	2020				
9198	Fredrik Jahns gränd [9198]	0	-115	-115	0	-23	-23	-17	-23	-57	-17	-115	-115	0	2016				
9202	Henriksdalsberget, punkthus [9202]	6 500	-564	5 936	1 500	-55	1 445	-6	1 445	-504	0	936	5 936	0	2020				
9203	Program för Finntorp [9203]	0	-1 779	-1 779	0	-160	-160	-695	-160	-881	-43	-1 779	-1 779	0	2016				
9206	Henriksdalsbacken [9206]	48 200	-7 621	40 579	3 200	-3 000	200	-3 064	200	-1 557	0	-4 421	40 579	0	2020				
9210	Blomstervägen/Birkavägen [9210]	0	-3 882	-3 882	0	-75	-75	-3 775	-75	-15	-17	-3 882	-3 882	0	2016				
9216	Nobelberget Sicklaön 83:33 [9216]	51 210	-51 186	24	11 470	-11 277	193	173	193	41	0	408	24	0	2022				
9219	Planprogram Henriksdal [9219]	0	-5 320	-5 320	0	0	0	0	0	-5 220	-100	-5 320	-5 320	0	2016				
9222	Tunnelbana till Nacka [9222]	0	-3 183	-3 183	0	0	0	0	0	-3 183	0	-3 183	-3 183	0	2025				
9223	Program för Planiaområdet [9223]	1 000	-5 047	-4 047	0	0	0	0	0	-4 047	0	-4 047	-1 514	-2 533	2016				
9224	Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn [9224]	0	-1 448	-1 448	0	0	0	-748	0	-700	0	-1 448	-1 448	0	2018				
9225	Allmänna anläggningar Danvikstrand [9225]	0	-1 036	-1 036	0	0	0	-387	0	-649	0	-1 036	-1 036	0	2018				
9226	Allmänna anläggningar Fimnboda [9226]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
9230	Nacka stad [9230]	0	-12 784	-12 784	0	0	0	0	0	-12 784	0	-12 784	-12 784	0	2016				
9231	Sicklaön 386:6 Skvaltan [9231]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2028				
9232	Samordningsprojekt Nacka Strand [9232]	6 095	-6 095	0	973	-973	0	0	0	0	0	0	-84	84	2026				
9234	Gemensamma anläggningar med Stockholm [9234]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2016				
9235	Klinjen Uddvägen 11 [9235]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020				
9236	Samordning Henriksdal [9236]	2 002	-5 275	-3 272	0	0	0	0	0	-3 272	0	-3 272	-3 272	0	2022				
9237	Nya gatan, Centrala Nacka 1b [9237]	424 535	-109 757	314 778	22 000	-22 016	-16	-41	-16	8	-1 058	-1 107	314 778	0	2024				
9238	Bergs gård [9238]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2029				
9239	Södra Nacka Strand dp 4, etapp 1 [9239]	20 400	-12 601	7 799	13 800	0	13 800	-9 326	13 800	3 325	0	7 799	7 799	0	2020				
9240	Norra Nacka Strand dp 3 etapp 1 [9240]	11 644	-11 644	0	3 364	-3 364	0	0	0	0	0	0	0	0	2025				
9241	Uphöjning av Saltsjöbanan [9241]	0	-10 391	-10 391	0	0	0	-4 758	0	-5 634	0	-10 391	0	-10 391	2022				
9242	Sydvästra Plania [9242]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2022				
9243	Samordning Sickla – Plania	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2025				
9244	Järla Stationsområde [9244]	157 230	-126 759	30 471	13 130	-13 130	0	-53 531	0	-34	-964	-54 529	30 471	0	2022				
9245	Overdäckning 222 och bussterminal [9245]	0	-17 000	-17 000	0	0	0	0	0	-17 000	0	-17 000	-17 000	0	2025				
9246	Sickla Gillevägen/Atlasvägen [9246]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020				

Projnr	Proj beskrivning	Projektkalkyl			Varav VA kalkyl			Netto investeringar				Summa investeringar	Tidigare beslut (Beslutade budget T3 2015 och tidigare beslut netto)	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år				
		Projektkalkyl		Varav VA kalkyl		Netto investeringar				Varav									
		Ink/int	Utg	Netto	Ink/int	Utg	Netto	Gata /Park	VA	Planläggning	Mark exkl.marki nk								
9247	Jarlberg Enspännergången [9247]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020			
9248	Sickla Gillevägen/Planiavägen [9248]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020			
9249	Ekudden Fingerörtsvägen [9249]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017			
9250	Saltängen Fasanvägen [9250]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020			
9251	Jarlberg Jarlabergsvägen 4 [9251]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020			
9252	Finntorp Furuvägen [9252]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2019			
9253	Finnboda Östra Finnbadsvägen [9253]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020			
9254	Eknäs Trädgårdsvägen [9254]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017			
9255	Nya Forum Nacka [9255]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2030			
9256	Ryssberget [9256]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2018			
9257	Skönviksvägen (Brandstationen) [9257]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2018			
9258	Samordning Centrala Nacka [9258]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2018			
9259	Västra Nacka strand - dp 5, kajen [9259]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020			
9260	Plania Sodafabriken [9260]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017			
9261	Plania 5a, norr om Värmdövägen [9261]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017			
9262	Birkavägen [9262]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2022			
9319	Område W (Lännersta 2) [9319]	62 537	-95 528	-32 991	16 700	-27 905	-11 205	-21 107	-11 205	-5 175	-5	-37 491	-32 991	0	2020				
9330	Liljekonvaljen IV [9330]	2 883	-1 075	1 809	349	0	349	524	349	-14	-440	419	1 809	0	2020				
9343	Hasseludden [9343]	0	-336	-336	0	-22	-22	-119	-22	-193	-2	-336	-336	0	2016				
9371	Bågvägen-Åbroddsvägen [9371]	31 485	-37 291	-5 806	9 020	-11 927	-2 907	-1 669	-2 907	-1 230	0	-5 806	-5 806	0	2021				
9410	Ny Skurubro [9410]	0	-24 437	-24 437	0	-8 259	-8 259	-12 608	-8 259	-3 571	0	-24 437	-24 437	0	2023				
9415	Område C, Vikingshill [9415]	13 450	-26 445	-12 995	13 824	-25 655	-11 831	0	-11 831	-140	0	-11 971	-12 995	0	2020				
9417	Norra Boo samordning [9417]	0	-2 561	-2 561	0	0	0	0	0	-2 561	0	-2 561	-2 561	0	2016				
9419	SÖ BOO Samordning [9419]	6 480	-6 480	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2021				
9420	Dalvägen Gustavsviksvägen [9420]	191 425	-212 936	-21 511	34 320	-31 039	3 281	-31 279	3 281	-2 513	0	-30 511	-21 511	0	2022				
9421	Dalkarsängen (trafikplats, verksamheter, skola, förskola, park, gata m m) [9421]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2022			
9423	Område A, Eols udde [9423]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2021			
9424	Kraftledning Norra Boo samordning [9424]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020			
9425	Verksamhetsområde Kii [9425]	0	-2 748	-2 748	0	0	0	0	0	-2 748	0	-2 748	-2 748	0	2016				
9426	Lilla Björknäs 3 [9426]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020			
9427	Studentbostäder Björknäs [9427]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2019			
9428	Fågelstigen [9428]	14 300	-14 375	-75	4 000	-4 420	-420	1 534	-420	-1 189	0	-75	-6 118	6 043	2020				
9429	Verksamhetsområde Orminge trafikplats [9429]	32 433	-28 562	3 871	5 500	-1 908	3 592	-10 891	3 592	1 464	-295	-6 129	3 871	0	2020				
9430	Mjölkudden/Gustavsviks gård [9430]	142 064	-133 645	8 419	40 200	-32 423	7 777	0	7 777	-2 359	0	5 419	0	8 419	2022				
9431	Boo Gårds skola - Galärvägen [9431]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020			
9433	Björknäs Talluddsvägen [9433]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020			
9434	Solbrinken Grundet [9434]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2024			
9435	Orminge 1A Nybackakvarteret [9435]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2021			
9436	Orminge 1B Sarvträsk och Ormingehus [9436]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017			
9437	Orminge 1C Knutpunkten och Hantverkhuset [9437]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017			
9534	Fastighetsutveckling Saltsjöbanan [9534]	0	-640	-640	0	0	0	0	0	0	-671	-671	-640	0	2017				
9535	Erstavik 25:38, MorningSide Marina [9535]	3 989	-4 984	-995	800	-2 447	-1 647	-1 356	-1 647	2 008	0	-995	-995	0	2019				
9536	Detaljplan Fisksätra marina [9536]	1 178	-1 178	0	0	0	0	-163	0	244	-81	0	0	0	0	2016			
9539	Rösunda 5:12-16, Saltsjövägen [9539]	2 218	-3 777	-1 559	318	-1 778	-1 460	30	-1 460	-129	0	-1 559	-1 559	0	2017				
9540	Baggensudden 2:3 och 2:13 [9540]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017			
9541	Saltsjöbadens centrum - program [9541]	2 450	-4 955	-2 505	0	0	0	0	0	0	-2 505	0	-2 505	-2 505	0	2017			
9542	Vårgårdssjön [9542]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2019			
9543	Gröna dalen [9543]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2018			
9544	Norra centrum, Fisksätra [9544]	0	0	0	0	-134	-134	337	-134	235	0	438	0	0	0	2020			

Projnr	Proj beskrivning	Projektkalkyl			Varav VA kalkyl			Netto investeringar				Summa investeringar	Tidigare beslut (Beslutade budget T3 2015 och tidigare beslut netto)	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år				
					Varav														
		Ink/int	Utg	Netto	Ink/int	Utg	Netto	Gata /Park	VA	Planläggning	Mark exkl.marki nk								
	9545 Hamnuddsvägen, Fisksätra [9545]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020				
	9546 Södra centrum Fisksätra [9546]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020				
	9547 Saltsjöblick, Fisksätra [9547]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020				
	9548 Västra Fiskarhöjden, Fisksätra [9548]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020				
	9552 Metrevsgatan, Fisksätra [9552]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
	9553 Fisksätra entrée [9553]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020				
	9554 Samordning renovering Saltsjöbanan [9554]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2016				
	9628 Del av Ältabergsvägen [9628]	0	-1 194	-1 194	0	0	0	-1 312	0	-292	-80	-1 684	-1 194	0	2016				
	9629 Byggmax Älta [9629]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017				
	9630 Delplan 1, Älta C, etapp A och B [9630]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2022				
Projekt som ska avslutas med andra projekt																			
	9313 Se 9374, Detaljpl Bo1:502, Dalkarlsv o Ripv m fl													Se 9374					
	9617 Ältadalens utvecklingsplan													Se 9612 och 9624					

Projektkalkyl

Ink/Int = Summan av projektets totala inkomster (gatukostnadsersättningar, VA anläggningsavgifter, planavgifter och övriga inkomster enl. plan- och exploateringsavtal) och projektets totala intäkter (markförsäljningar).

Utg = projektets totala utgifter som kostnader för framtagandet av detaljplan, kostnader för bygget av allmänna anläggningar o.s.v.

Netto = Ink/Int – Utg, summan av inkomster och intäkter i ett projekt minus projektets totala kostnader.

Netto investeringar

Gata/park = Totala inkomster minus totala utgifter för gata och park.

VA = Totala (inkomster +intäkter) minus totala utgifter för VA.

Planläggning = Totala inkomster minus totala utgifter för framtagandet av detaljplanen i projektet.

Mark = Totala utgifterna för inlösning av mark och utgifter för förädling av försålda mark i projektet.

Summa netto investeringar = Summan av nettot på (Gata/Park + VA + Planläggning + Mark) i projektet.

Tidigare beslutade budget = Detta är nettot av tidigare beslutad totalbudget.

Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto = Nettot av ny föreslagen budget minus nettot av tidigare beslutad totalbudget.

Proj avslut år = Det året projektet planeras att slutföras i ekonomisystemet och avskrivning av tillgången börjar löpa.

Projnr	Proj beskrivning	Projektkalkyl			Varav VA kalkyl			Netto investeringar				Summa netto investeringar	Tidigare beslut (Beslutade budget T3 2015 och tidigare).netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år				
								Varav											
		Ink/int	Utg	Netto	Ink/int	Utg	Netto	Gata /Park	VA	Planläggning	Mark exkl.marki nk								
	Summa total projektkalkyler tkr	373 737	-525 386	-151 649	143 810	-188 794	-44 984	-122 378	-44 984	-27 567	-11 960	-206 889	-104 424	-47 225					
	Summa projekt under genomförande	216 373	-361 928	-145 555	99 610	-151 951	-52 341	-123 912	-52 341	-9 581	-11 960	-197 795	-96 792	-48 763					
	Summa projekt under planläggning	157 364	-163 459	-6 095	44 200	-36 843	7 357	1 534	7 357	-17 986	0	-9 094	-7 632	1 538					
	Projekt under genomförande																		
9227	Tvärbanan [9227]	0	-84 090	-84 090	0	-35 536	-35 536	-32 876	-35 536	-5 381	-10 297	-84 090	-64 785	-19 305	2017				
9309	Tollare 1:16 m fl [9309]	75 292	-69 471	5 820	60 700	-50 304	10 396	-2 639	10 396	-1 729	-208	5 820	3 614	2 206	2022				
9406	Tollareängen [9406]	33 680	-7 562	26 118	6 430	-3 235	3 195	-731	3 195	910	-1 356	2 018	21 284	4 834	2018				
9409	Vikingshillsvägen [9409]	16 990	-107 825	-90 835	6 200	-29 412	-23 212	-65 119	-23 212	-2 503	0	-90 835	-45 497	-45 338	2019				
9609	Södra Hedvigslund, Älta [9609]	90 412	-92 980	-2 568	26 280	-33 464	-7 184	-22 547	-7 184	-878	-98	-30 708	-11 408	8 840	2019				
	Projekt under planläggning																		
9223	Program för Planiområdet [9223]	1 000	-5 047	-4 047	0	0	0	0	0	-4 047	0	-4 047	-1 514	-2 533	2016				
9241	Uphöjning av Saltsjöbanan [9241]	0	-10 391	-10 391	0	0	0	0	0	-10 391	0	-10 391	0	-10 391	2022				
9428	Fågelstigen [9428]	14 300	-14 375	-75	4 000	-4 420	-420	1 534	-420	-1 189	0	-75	-6 118	6 043	2020				
9430	Mjölkudden/Gustavsviks gård [9430]	142 064	-133 645	8 419	40 200	-32 423	7 777	0	7 777	-2 359	0	5 419	0	8 419	2022				

Projektkalkyl

Ink/Int = Summan av projektets totala inkomster (gatukostnadsersättningar, VA anläggningsavgifter, planavgifter och övriga inkomster enl. plan- och exploateringsavtal) och projektets totala intäkter (markförsäljningar).

Utg = projektets totala utgifter som kostnader för framtagandet av detaljplan, kostnader för byggandet av allmänna anläggningar o.s.v.

Netto = Ink/Int – Utg, summan av inkomster och intäkter i ett projekt minus projektets totala kostnader.

Netto investeringar

Gata/park = Totala inkomster minus totala utgifter för gata och park.

VA = Totala (inkomster +intäkter) minus totala utgifter för VA.

Planläggning = Totala inkomster minus totala utgifter för framtagandet av detaljplanen i projektet.

Mark = Totala utgifter för inlösen av mark och utgifter för förädlning av försålda mark i projektet.

Summa netto investeringar = Summan av nettot på (Gata/Park + VA + Planläggning + Mark) i projektet.

Tidigare beslutade budget = Detta är nettot av tidigare beslutad totalbudget.

Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto = Nettot av ny föreslagen budget minus nettot av tidigare beslutad totalbudget.

Proj avslut år = Det året projektet planeras att slutföras i ekonomisystemet och avskrivning av tillgången börjar löpa.

9242930900 Tollare 1:16 m fl [9309]

Pågående fas	Utbyggnad		
Projekttyp	Byggeriprojekt		
Byggherre	NCC AB		
Beslut startPM	2005-01-01	Totalt antal lägenheter	
Startbeslut projekt	2005-01-02	976	
Detaljplan antagen	2011-05-23	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)	
Startbeslut genomförande	2014-08-28	2012: 16 småhus färdigställda	
Beslut utbyggnadsPM	2014-09-16	2013: 40 småhus	
Driftöverlämning	2022-03-31	2014: 22 småhus	
Beslut projektavslut	2022-12-31	2015: 32 småhus, 72 lgh (äldreboende) 2016: 24 småhus, 160 lgh 2017: 10 småhus, 119 lgh 2018: 25 småhus, 87 lgh 2019: 23 småhus, 150 lgh 2020-2022: 188 lgh	
Beskrivning	Det planeras för drygt 900 nya bostäder i Tollare. Förutom varierande typer av bostäder planeras det för verksamheter, service, rekreation och frilivstsliv. I Tollare ägs marken till största delen av NCC AB. Kommunen äger ett mindre markområde vid Johannes Petri skola. Fem detaljplaner upprättas på NCC:s och kommunens mark inom projekt 9309. Start-PM för program för Tollare godkändes av KS jan 2005. Programmet godkändes i KS 2006-11-27. Start-PM för detaljplanerna godkändes av KS 2007-06-04. Ett ram- och detaljplaneavtal är upprättat mellan NCC AB och kommunen, beslutat i KF 2007-09-10. Delplan 1a vann laga kraft 2010-11-11 och delplan 1b vann laga kraft 2011-03-29. Delplan 2 har vunnit laga kraft 2012-05-11. Delplan 3 är antagen av KF 2011-05-23 och vann laga kraft 2013-02-19. Delplan 4 blev antagen av KF 2012-12-10 och vann laga kraft 2014-04-24 efter nekat prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen.		
Lägesrapport	2016-05-09		
Tid	Status	Orsak	Åtgärd
Tid		Ingen förändring av tidplan	
Kostnad		VA-taxa uppdaterad till 2016 års för kommande etapper.	Detta påverkar nettobudgeten med +2,2Msek gentemot tidigare beslutad nettobudget.
Produkt		Ingen förändring	
Lägesbeskrivning	<p>Samtliga delplaner är antagna. Delplan 2, Tollare Strand, är under revidering. Delplan 1A Tollare Sjö är utbyggnad klar. Sista servitutsavtalet är skickade till lantmäteriet för hantering. Kvarstår eventuella åtgärder vid gränser mot naturreservat i öster där stora vattenmängder har ställt till problem tidigare. Lösning framtagnen och NCC håller på med åtgärder. Ska sedan avsýnas innan det godkänns.</p> <p>Delplan 1B Tollare Park är utbyggnad klar. Fastighetsreglering pga felbyggd mur är klar och ett avslutat ärende. Kvarstår fastighetsreglering längs med Mellanbergsvägen där fastighetsägare av hyreshus inte vill skriva på. Ett sista övertalningsförsök ska genomföras. Vill fastighetsägaren inte överens kommer enda utvägen vara tvångsförättnings. NCC vill helst lösa detta genom att komma överens med fastighetsägaren.</p> <p>Delplan 2 Tollare Strand pågår utbyggnad och projektering parallellt. Efter långa diskussioner kring utformning av Utsiktsvägen har NCC ändrat sin inställning och bestämt sig för att utföra två av varandra oberoende lösningar för väg respektive hus. Detta är i enlighet med vad kommunen önskade från början. Projektering pågår nu av denna lösning och produktion ska utföras enligt tidplan för att inte leda till förseningar i projektet. NCC har sålt flera byggrätter i delplan 2 till andra byggmästare (HSB, Tobin och Tribeca). Detta medför att nästan hela denna delplan kommer att produceras parallellt.</p> <p>En förutsättning för resterande exploatering i delplan 2 samt hyresräddning i delplan 3 är att befintlig kraftledning antingen flyttas eller markförläggas. Samråd kring detta har skett och stort intresse från allmänheten har lett till att nytt samråd kommer att ske. Tänkt lösning med markförläggning del av befintlig sträcka för att möjliggöra exploatering enligt detaljplan mötte stort missnöje både bland näroboende samt från Park & natur. Vattenfall och NCC har nu gjort om denna lösning något vilket kommer att framgå på nästa samråd.</p> <p>Delplan 3 Tollare Höjden pågår utbyggnad. Del av delplan 3 är inflyttad. Tas inte över av kommunen innan hela delplan är utbyggd och klar. Inom delplan 3 ligger en park med parkeringsfickor som är byggd för nära uppfarter till kringliggande hus. Lösningsförslag på detta finns framme och NCC ska utföra detta innan avsýn sker. Övriga delar av delplan 3 är projektering klar och produktion pågår.</p> <p>Delplan 4 Tollare Port ska påbörjas genomförande efter sommaren. Denna del projekteras och byggs allmänna anläggningar av kommunen själva varför vi måste handla upp konsult till att börja med.</p> <p>Markundersökning måste göras för att skapa ett underlag inför kommande marksanering som ska utföras av kommunen. Innan denna påbörjas ska NCC kalla till startmöte på plats. Inventering av N-träd har genomförts med NCC och avtalsförslag för detta är översent till NCC.</p>		

9242940600 Tollareängen [9406]

Pågående fas	Överprövning					
Projekttyp	Byggherreprojekt					
Byggherre	Järntorget AB					
Beslut startPM	2005-01-10	Totalt antal lägenheter				
Startbeslut projekt	2005-01-11	91				
Detaljplan antagen	2015-10-01	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)				
Startbeslut genomförande	2015-11-30	2016-2017:91				
Beslut utbyggnadsPM	2016-02-04					
Driftöverlämning	2017-02-09					
Beslut projektavslut	2018-11-30					
Beskrivning	Norr om Sockenvägen och Johannes Petri skola i Södra Boo äger Järntorget Bostad AB mark som tillsammans med kommunal mark planeras för 91 bostäder samt en förskola. Planområdet avser Järntorgets fastighet Tollare 2:2 samt del av kommunens fastighet Tollare 5:1. Marken ingår i planprogrammet för Tollareområdet som är godkänt i kommunstyrelsen 2006-11-27. Endast ett mindre område av Järntorgets fastighet samt del av den kommunala fastigheten planeras för bostäder. Större delen av Järntorgets fastighet ingår redan i Tollare naturreservat. Detaljplanen bygger på att markreglering kommer att ske mellan Järntorget och kommunen, där marken värderas och överläts mot marknadspris.					
Lägesrapport	2016-05-10					
	Status	Orsak	Åtgärd			
Tid		Tidplanen följs				
Kostnad		Kommunens kostnader har minskat med 3,8 miljoner kronor eftersom exploaterönen bygger ut allmänna anläggningar i enlighet med exploateringsavtalet. Dessutom har markintäkterna ökat med en miljon kronor.	Detta påverkar positivt nettobudget med 4,9 miljoner kronor gentemot tidigare beslutad budget.			
Totala intäkter för projektet beräknas till 33,7 miljoner kronor var av 24,1 miljoner kronor för markintäkter och 4 miljoner kronor i anläggningsavgifter enligt va-taxa för år 2016. Resterande 5,6 miljoner kronor är intäkter för projektplanering inklusive detaljplan samt infrastrukturarbete utanför detaljplanen.						
Exploaterönen bekostar utbyggnaden av allmänna anläggningar (gata och VA) varför kostnader minskar med 3,8 miljoner kronor.						
Produkt						
Lägesbeskrivning	Detaljplanen antogs den 14 december 2015 och vann lagakraft 16 januari 2016. Just nu pågår arbete med förberedelse för byggnation. Förberedelserna består främst av att fastighetsrättsliga åtgärd, ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering, avstyckning och anläggningsåtgärd har skickats in till lantmäteriet och beräknas vara klar november 2016.					
Exploaterönen har påbörjat projektering och ansökt om erforderliga tillstånd. Bygglovs ansökan skickas in till kommunen efter lantmäteriet fatt sitt beslut om fastighetsreglering.						
Enheter för Fastighetsutveckling har i uppdrag att teckna arrendeavtal med exploaterönen för förskolan, avtalet beräknas vara klar juni 2016.						

9242940900 Vikingshillsvägen [9409]

Pågående fas	Utbyggnad	
Projekttyp	Förnyelseområde	
Byggherre	Enskilda fastighetsägare	
Beslut startPM	2008-05-05	
Startbeslut projekt	2008-12-31	
Detaljplan antagen	2012-09-10	
Startbeslut genomförande	2015-05-29	
Beslut utbyggnadsPM	2016-04-21	

Driftöverlämning	2018-09-01	Totalt antal lägenheter
Beslut projektavslut	2019-03-29	35
		Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
		2014:12
		2015:12
		2016:11

Beskrivning Syftet med detaljplanen är att ge Vikingshillsvägen en sådan standard och utformning att den klarar buss - samt gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och att möjliggöra trafik- och VA-försörjning av norra Boo.

Målet med en utbyggnad och förbättring av vägen är att nå god tillgänglighet och framkomlighet för ett permanent boende i området. En relativt snabb utbyggnad av vägen är viktig för att kunna fortsätta planeringen och utbyggnaden av norra Boo. Många bor redan idag med bristfälliga VA-förhållanden som inte minst pga. miljöskäl måste åtgärdas så snart som möjligt.

Lägesrapport 2016-04-17

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Ingen förändring av tidplanen.	Ingen förändring av tidplanen.
Kostnad	●	Förfrågningsunderlag för upphandling av entreprenör är nyligen klart. Flera nya åtgärder som både är stora och dyr är nödvändiga för att Vikingshillsvägen ska kunna genomföras, bland annat omfattande förstärkningsåtgärder, tillfälliga byggvägar, komplicerad miljödom med mera. Vägen är idag i mycket dåligt skick vilket medför att hela vägen med tillhörande ny gång- och cykelväg måste byggas om från grunden där de geologiska förutsättningarna är väldigt dåliga.	Nettobudgeten påverkas med -45 000 tkr gentemot tidigare beslutad nettobudget. Entreprenadsumman, inklusive ett riskpåslag på 10 procent, svarar för -42 000 tkr.
		Gällande budget är baserad på en tidigare kalkyl som inte tog med nämnada nya och omfattande åtgärder. Tidigare kalkyl är även framräknad enligt schablonssiffror och inte verkliga mängder som den nya kalkylen är baserad på i enlighet med förfrågningsunderlaget.	
		Det går inte att utesluta vissa åtgärder och minska kostnaderna om hela Vikingshillsvägen ska genomföras och få erforderlig standard som genomfartsled med önskvärd trafiksäkerhet och bibeħallen funktion.	
		Ersättning för inlösen av allmän plats med tillhörande fastighetsbildning och interna resurser har blivit mer omfattande än beräknat med högre kostnader som följd.	

Produkt	●	Ingen förändring av produkten.	Ingen förändring av produkten.
Lägesbeskrivning		Nytt förfrågningsunderlag för upphandling av entreprenör är nyligen klart. Det har tagit lång tid att få fram förfrågningsunderlaget beroende av problem med projektören och komplicerat genomförande. Nya åtgärder med framförallt omfattande förstärkningsåtgärder, tillfälliga byggvägar, komplicerad miljödom med mera födryrar avsevärt genomförandet jämfört med gällande budget. KSSU kan ta beslut om antagande av utbyggnads-PM den 19 april. Upphandling av entreprenör startar så snart utbyggnads-PM är antaget. Utbyggnaden planeras starta under augusti 2016 och avslutas under 2 - 3 kvartalet 2018. Kommunen har fått tillträde till all erforderlig mark genom inlösen av allmän plasts och frivilliga avtal för tillfälligt nyttjande.	

9242960900 Södra Hedvigslund, Älta [9609]

Pågående fas	Utbyggnad	
Projekttyp	Byggherreprojekt	
Byggherre	SMÄA AB	
Beslut startPM	2003-11-01	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2003-11-02	425
Detaljplan antagen	2007-07-14	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2007-07-15	2009: 29
Beslut utbyggnadsPM	2007-07-16	2010: 46
Driftöverlämning	2015-12-30	2011: 36
Beslut projektavslut	2019-12-31	2012: 64
		2013: 50
		2014: 50
		2015: 50
		2016: 50
		2017: 50
Beskrivning	Detaljplanen för Södra Hedvigslund, Älta, vann laga kraft 2007-07-14. Detaljplanen omfattar ca 430 bostäder; småhus och flerbostadshus. Markägare i området är Nacka kommun och Stockholms stad. Marken är belägen i Nacka kommun. SMÄA AB är exploater i området och kommer att förvärva både den av Stockholm stadt och Nacka kommun ägda marken. Ca 300 st lägenheter planeras på Stockholms mark och ca 130 st lägenheter planeras på Nacka kommuns mark i varierande boendeformer. En förskola ska byggas av kommunen i området. Planområdet är i stort sett obebyggt och består av kuperad skogsmark och hällmark. Området gränsar i söder mot Ältabergsvägen/Tyresövägen och i öster mot Ältabergsvägen/Lovisedalsvägen. I området finns inga andra vägar utbyggda. Lovisedalsvägen kräver om/utbyggnad. Utbyggnad av allmänna anläggningar sker i etapper och principen för driftövertagande är att så efter färdigställande av de allmänna anläggningarna för en etapp där ingen mer byggtrafik kommer att passera kan slutbesiktgas och övertas av kommunen. utbyggnad pågår med redan färdigställda anläggningar inväntas det totala färdigställande.	
Lägesrapport	2016-04-19	
Tid	Status	Åtgärd
Tid	● Ser ut att ligga enligt tidplan. Slut bör kunna ske till årsskiftet 2017-2018. Garantitiden går ut 2 år efter slutbesiktning, dvs årsskiftet 2019-2020	
Kostnad	● Detta projekt har tidigare delfinansierat utbyggnad Detta påverkar nettobudgeten positivt med 8,7 miljoner av Hedvigslunds trafikplats. 8,7 miljoner har kronor jämfört mot tidigare beslutad budget. återförs till detta projekt då medfinansiering av trafikplatsen erhållits på annat håll.	
Produkt	●	
Lägesbeskrivning	Projektet är i utbyggnadsfasen och Småa har färdigställt 5 etapper. Just nu pågår slutprojektering och utbyggnad av den sista och största etappen, kvarterat Lövkojan. Den består av 66 lägenheter i 6 hus samt 65 småhus. Kommunen tar över de allmänna anläggningarna allt eftersom etapperna slutbesiktigats och boende flyttat in.	

99922300 Program för Planiaområdet [9223]

Pågående fas	Projekt- planering		
Projekttyp	Byggherreprojekt		
Byggherre	Atrium LjungbergGruppen		
Beslut startPM	2012-09-14	Totalt antal lägenheter	
Startbeslut projekt	2015-09-14		
Detaljplan antagen	2015-09-14	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)	
Startbeslut genomförande	2015-09-14		
Beslut utbyggtnadsPM	2015-09-14		
Driftöverlämning	2015-09-14		
Beslut projektavslut	2016-01-14		
Beskrivning	Program för området inom och kring Kyrkviken samt utmed Planiavägen och området mellan Alphyddan och Finntorp i Östra Sickla. Syftet är att utveckla området med nya bostäder, kontor handel mm. Programmet avser ligga till grund för kommande detaljplaneprojekt.		
Lägesrapport	StartPM är godkänt i MSN 2012-12-12 och antogs i KS 2013-02-11 2016-05-03		
Tid	Status	Orsak	Åtgärd
Kostnad		Orsak till utökad budget är kompletterande utredningar vilket medfört förlängd tidplan och därmed ökade internkostnader i form av projektledning och övriga resurser. Programmet genomgår omfattande revideringar vilket också ger ökade internkostnader i form av projektledning och övriga resurser.	Detta påverkar nettobudgeten med - 2,5 mkr gentemot tidigare beslutad nettobudget.
Produkt		Slutrevideringar inklusive omstrukturering, översyn av exploatering, samt lösning för dagvattenhantering innebär en betydligt bättre kvalitet på slutprodukten.	
Lägesbeskrivning	Programmet slutrevideras inför antagande. Programmet beräknas antas sommaren/hösten 2016.		

99922700 Tvärbanan [9227]

Pågående fas	Projektering		
Projekttyp	Infrastrukturinvestering		
Byggherre			
Beslut startPM	2013-02-11	Totalt antal lägenheter	
Startbeslut projekt	2013-04-15	0	
Detaljplan antagen	2014-06-16	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)	
Startbeslut genomförande	2014-07-01		
Beslut utbyggtnadsPM	2015-10-01		
Driftöverlämning	2017-09-30		
Beslut projektavslut	2017-12-31		
Beskrivning	Landstingets trafiknämnd tog den 18 juni 2013 ett genomförandebeslut gällande förlängning av tvärbanan till Sickla station i Nacka. Ett genomförandeavtal är upprättat mellan Trafikförvaltningen (SL) och Nacka kommun som reglerar ansvar för kostnader och utförande. Syftet med projektet är att möjliggöra en förlängning av Tvärbanan, från dagens ändhållplats Sickla Udde i Hammarby Sjöstad till Saltsjöbanans Sickla station. Tvärbanan ska tillföra nya attraktiva resealternativ i kollektivtrafiken liksom avlasta Slussen under den planerade ombyggnationen. För detta ändamål behöver Nacka kommun ta fram ett förslag till en ny detaljplan. I samband med utbyggnaden av Tvärbanan ska även Uddvägen byggas om och kompletteras med gång- och cykelbana.		
Lägesrapport	2016-05-10		
Tid	Status	Orsak	Åtgärd
Kostnad		Följer tidplanen	Budgetförändring begärs. Detta påverkar nettobudgeten med -19,3 mkr gentemot tidigare beslutad nettobudget.

I upprättat genomförandeavtal mellan Nacka kommun och Trafikförvaltningen regleras parternas ansvar för kostnader och utförande under planerings- och genomförandefasen. Kostnader för kommunen i stadsbyggnadsprojektet Tvärbanan är ombyggnad av Uddvägen till ett tak pris om 20 miljoner kr, bidrag till omläggning av VA-ledningar med ett tak pris om 20 miljoner kr, tillkommande strategiska ledningsarbeten om 14,7 miljoner kronor samt en summa om 10 miljoner kronor som avser interna kostnader, upprättande av detaljplan projektledning, ansvaret för att lösa markåtkomsten och eventuella miljösaneringar enligt avtal. Notera att kostnaden för markåtkomst och detaljplan inte är angivet med en summa i avtalet, utan 10 miljoner kr har varit en uppskattad kostnad för dessa åtaganden.

Budgetförändring om ca 19,3 miljoner kr begärs på grund av att de 10 miljoner kronorna inte räcker till. Detta har sin orsak främst i betydligt högre kostander för marksanering än tidigare uppskattat. Kostnaderna för marksanering landar på omkring 12 miljoner kronor för kommunens del. Markåtkomst (inkl. etableringsytor) blir ca 5 mkr dyrare än beräknat och de interna kostnader ökar med ca 2,3 mkr. Orsaken till detta är bland annat snabb planprocess parallellt med Trafikförvaltningens projektering, komplicerat projekt med omfattande samordning med flera olika aktörer och nya förutsättningar i sent skede (tillkommande strategiska ledningsarbeten) utökade projektets omfattning.

Produkt

Ingen förändring avseende produkt.

Lägesbeskrivning

Utbyggnaden av
Tvärbanan pågår och trafikstart beräknas ske hösten 2017.

Infarten till

Sickla Industriväg från Värmdövägen kommer att stängas av för fordon den 17 augusti och 11 månader framåt. Gående och cyklister kommer att kunna använda infarten som vanligt men fordon får köra in från Järlaleden istället. De fyra busshållplatserna på Sickla Industriväg stängs av och istället hänvisas resenärerna till busshållplatserna på Järlaleden och Värmdövägen.

Budgetförändring

begärs. Detta påverkar nettobudgeten med -19,3 mkr gentemot tidigare beslutad nettobudget

99924100 Upphöjning av Saltsjöbanan [9241]

Pågående fas	Projekt- planering	
Projekttyp	Infrastrukturinvestering	
Byggherre		
Beslut startPM	2014-09-01	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2016-02-14	
Detaljplan antagen	2017-05-13	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2017-05-31	
Beslut utbyggnadsPM	2017-05-31	
Driftöverlämning	2022-07-01	
Beslut projektavslut	2022-07-11	
Beskrivning	Projektet omfattar upphöjning av Saltsjöbanan vid Sickla. Syftet är att skapa en koppling mellan Värmdövägen och Sickla. Syftet med sammankopplingen är att skapa ett mer robust och flexibelt trafiksystem i området runt Sickla samt för att fördela trafikflödena med en ny nord-sydlig länk. Samtidigt ska upphöjningen bidra till en ökad stadsmässighet i området.	
Lägesrapport	2016-05-09	
Status	Orsak	Åtgärd
Tid		

Tidplanen är oklar eftersom beslut från SLL huruvida projektet kommer kunna genomföras och om Nacka station kommer behöva bli kvar eller ej, ett flertal gånger har skjutits på framtiden. Dock finns från om januari 2016 samsyn på politisk nivå, mellan kommunen och landstinget, kring att upphöjningen ska genomföras och att Nacka station bör kunna slopas i om detta. Definitivt besked beräknas komma senast i augusti 2016. Projektet fortgår ändå enligt tidplan med samråd i juni 2016 och granskning i november 2016.

Kostnad	<ul style="list-style-type: none">● Initial budget om 10 miljoner kronor är framtagen och den omfattar endast kostnader för detaljplanearbetet samt projekteringen av systemhandlingar. Inom ramen för framtagandet av systemhandlingar (klart sent våren 2016) kommer underlag för en budget för hela projektet att tas fram. Tills dess planeras även medfinansieringsförhandlingar vara klara.	Projektet begär budget för första gången, och den omfattar endast kostnader för detaljplanearbetet samt projekteringen av systemhandlingar.
Produkt	<ul style="list-style-type: none">● Projektet och detaljplanen är avgränsade till att enbart omfatta upphöjningen och lokalerna därunder. Värmdövägens framtida utformning och bostäder norr om Värmdövägen ingår således inte. Dessa ingår i en senare etapp.	Projektet är dock påverkat av projektet Utformningen av nya Värmdövägen, som nyligen är uppstartat, samarbete pågår. Vidare är projektet också för genomförbarheten, kraftigt beroende av planeringen för tunnelbanestationsbyggnationen i området, men ett mycket bra samarbete med FUT finns sen en längre tid.
	<ul style="list-style-type: none">● Utredning kring vilken typ av lokaler som ska finnas under upphöjningen pågår. Först o främst undersöks vilka eventuella kommunala behov som lokalerna skulle kunna fylla, ex kulturverksamheter. Dessutom undersöks kommersiella användningsområden.	Utredning kring vilken typ av lokaler som ska finnas under upphöjningen pågår. Först o främst undersöks vilka eventuella kommunala behov som lokalerna skulle kunna fylla, ex kulturverksamheter. Dessutom undersöks kommersiella användningsområden.
	<ul style="list-style-type: none">● Huruvida nuvarande stationen ska vara kvar eller ej i samband med upphöjningen utreder SLL fortfarande utifrån olika aspekter, men den sparsamma information som SLL delgett pekar mot att stationen skulle kunna slopas i samband med upphöjningen.	Huruvida nuvarande stationen ska vara kvar eller ej i samband med upphöjningen utreder SLL fortfarande utifrån olika aspekter, men den sparsamma information som SLL delgett pekar mot att stationen skulle kunna slopas i samband med upphöjningen.
Lägesbeskrivning	<ul style="list-style-type: none">● Detaljplanearbetet pågår och de sista beställda utredningarna är nära slutleverans. Samråd är planerat till juni och granskning till november 2016.● Projektering av systemhandlingar pågår i syfte att påvisa för SLL att projektet är tekniskt möjligt samt för att ta fram en detaljerad kostnadsuppskattning.● Framtagande av genomförandeavtal pågår med SLL.● Besked från SLL huruvida Nacka Station kan utgå i samband med upphöjningen el ej är återigen skjutet på framtiden, men beräknas nu komma senast under Trafiknämndens möte i augusti 2016.● Förhandlingar pågår med SLL, rörande mark längs med Saltsjöbanan som Nacka behöver för Upphöjningen samt för nya Värmdövägen, ty SLL behöver mark på andra ställen i kommunen för upprustningen av banan.● Medfinansieringsförhandlingar med fastighetsägare pågår.● Kostnadsutredning pågår kring flytt av stationshuset. Kommunantikvarien har föreslagit två alternativa nya platser för det, av vilka nr 1 är att föredra antikvariskt.	<p>I parken vid Kyrkviken direkt söder om spåret. Vid nuvarande Tattby station, där det för närvarande inte finns något stationshus.</p>

99942800 Fågelstigen [9428]

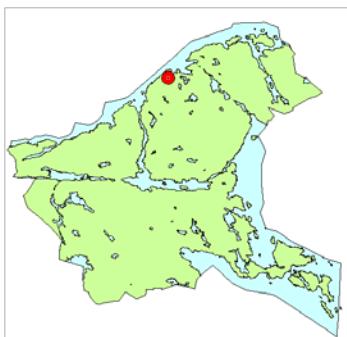
Pågående fas	Detaljplanering, genomförande- förberedelser		
Projekttyp	Förnyelseområde		
Byggherre	Nacka kommun		
Beslut startPM	2013-11-05	Totalt antal lägenheter	
Startbeslut projekt	2013-12-12	52	
Detaljplan antagen	2017-06-30	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)	
Startbeslut genomförande	2018-07-01	2018:5	
Beslut utbyggnadsPM	2018-10-15	2019:5	
Driftöverlämning	2020-04-01	2020:5	
Beslut projektavslut	2020-12-31	2021:5	
Beskrivning	Förnyelseområde. Projektet syftar till att planlägga området för permanent boende, förse området med kommunalt VA samt att rusta upp vägarna. Utbyggnaden finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning. Kommunalt huvudmannaskap föreslås. Ett flertal avstyckningar är möjligt.		
Lägesrapport	2016-05-05		
	Status	Orsak	Åtgärd
Tid		Följer tidplan enligt tidigare beslut.	Följer tidplan enligt tidigare beslut.
Kostnad		I området planeras många nya avstyckningar. Området kommer anslutas till verksamhetsområde för dagvatten. Detta sammantaget gör att VA-intäkterna ökar gentemot tidigare budget. Samtidigt blir utbyggnadskostnaderna för VA lägre än tidigare budget. Intäkter från gatukostnadsersättning har räknats upp.	Detta påverkar nettobudgeten positiv med 6 mkr gentemot tidigare beslutad nettobudget.
Produkt		Ingen förändring avseende produkt.	Ingen förändring avseende produkt.
Lägesbeskrivning	Arbete med detaljplanelläggning och gatukostnadsutredning pågår. Samråd beräknas till sommaren 2016.		

99943000 Mjölkudden/Gustavsviks gård [9430]

Pågående fas	Detaljplanering, genomförande- förberedelser	
Projekttyp	Förnyelseområde	
Byggherre		
Beslut startPM	2014-04-08	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2014-08-06	90
Detaljplan antagen	2017-03-30	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2018-02-14	2018: 5
Beslut utbyggnadsPM	2018-03-28	2019: 5
Driftöverlämning	2020-04-06	2020: 10
Beslut projektavslut	2022-01-27	2021: 10 2022: 10 2023: 10 2024: 50
Beskrivning	Förnyelseområde i sydöstra BOO som omfattar cirka 130 fastigheter. Området ligger inom riksintresse Kust och Skärgård och enbart en mindre förtätning är lämplig, uppskattningsvis ett 50 tal nya fastigheter kan bildas och eventuellt 40 lägenheter i flerbostadshus	
Lägesrapport	2016-05-09	
Tid	Status	Åtgärd
	● Just nu råder generellt brist på resurser inom projektering vilket kan medföra en risk för förskjutningar av tidplanen.	Upphandling av detaljprojektering påbörjas innan sommaren 2016.
Kostnad	● Förprojektering av allmänna anläggningar är genomförd och en första kalkyl framtagen. Förprojekteringen visar på bitvis omfattande behov av markförstärkningsåtgärder i sjönära lägen vilket är en fördyrande omständighet. För att hålla nere kostnaderna har en översyn gjorts av utformning av vägar, gång- och cykelvägar, parkanläggningar mm. I samband med detaljprojektering kommer föreslagna ombyggnadsåtgärder att studeras närmare i detalj för att ytterligare se över kostnadssidan. Natur och parkmarksåtgärder föreslås i begränsad omfattning för att inte negativt påverka de naturvärden som finns i strandzonen.	Projektet begär budget för första gången.
	Kostnader för gata och parkåtgärder beräknas uppgå till ca 97 MKr vilka till sin helhet beräknas täckas genom uttag av gatukostnadsavgifter. Kostnader för utbyggnad av VA-ledningar bedöms uppgå till ca 32Mkr och VA-intäkter (avgifter) enligt 2016-års taxa att uppgå till ca 40 Mkr.	
	Utöver anläggningskostnader bedöms projektets övriga projekterings- och planläggningskostnader uppgå till ca 2,3 Mkr och övriga intäkter (planavgift och markförsäljning) till ca 4,3 Mkr.	
Produkt		
Lägesbeskrivning	Förprojektering av allmänna anläggningar är genomförd och en första kalkyl framtagen. Förprojekteringen visar på bitvis omfattande behov av markförstärkningsåtgärder i sjönära lägen vilket är en fördyrande omständighet. För att hålla nere kostnaderna har en översyn gjorts av utformning av vägar, gång- och cykelvägar, parkanläggningar mm. I samband med detaljprojektering kommer föreslagna ombyggnadsåtgärder att studeras närmare i detalj för att ytterligare se över kostnadssidan. Natur och parkmarksåtgärder föreslås i begränsad omfattning för att inte negativt påverka de naturvärden som finns i strandzonen.	

Kommunstyrelsen

Detaljplan för del av fastigheterna Hasseludden I:78 och I:80, Norges hus, Hamndalsvägen i Boo



Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige anta föreslagen detaljplan.

Sammanfattning

Den föreslagna detaljplanen ger möjligheter att bygga ca 16000 kvadratmeter bruttoarea för hotell/konferens/utställningsverksamhet sydöst om den anläggning som är känd som Yasuragi. Den nya byggnaden är tänkt att innehålla en del med särskild svensk-norsk programverksamhet för att öka kunskapen om och främja kontakten mellan de två nordiska länderna. Planförslaget omfattar också ett parkeringsdäck på den befintliga parkeringen. Detaljplanen medför inte att det ska utföras några nya allmänna anläggningar och planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Området består idag av i huvudsak hällmarkstallskog och tre bostäder som ursprungligen uppförts som personalbostäder.

Ärendet

Ett förslag till detaljplan har upprättats för rubricerat område. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation för hotell/konferens/utställningsverksamhet syd-öst om befintlig konferens/hotellanläggning (Yasuragi), samt byggnation av parkeringsdäck på befintlig parkering. Därutöver ges en byggrätt till ett befintligt sophus. Länsstyrelsen delar



miljö- och stadsbyggnadsnämndens bedömning att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

De huvudsakliga synpunkterna från sakägare, näroboende och miljöorganisationer rör skuggning, naturpåverkan, storlek på parkeringsdäck och hotell/konferens/utställningsbyggnad, trafik, riksintresse och dagvatten.
Synpunkterna har inte föranlett någon ändring av förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att tillstyrka planförslaget den 20 april 2016, §82, med tillägget att kriterier för skyddsbestämmelser avseende natur ska förtydligas.

Detaljplanekartan har kompletterats med ”n¹ Värdefull natur *vars karaktär ska behållas*”
Planbeskrivningen har även kompletterats på sidan 8 under ”Mark och växtlighet ” kring vad som är bevarandevärda kvaliteer.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Projektet inbegriper inte allmänna anläggningar.

Handlingar i ärendet

Plan- och genomförandebeskrivning

Plankarta

Miljöredovisning

Utlåtande

Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommunens hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/boo_karta/norgehuset/Sidor/default.aspx

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Alexander Eriksson
Planarkitekt



Översikt Norges hus, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Planuppdrag		MSN	§ 292, 2014-11-12
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut, 2015-09-28
✓	Detaljplan, övergång till normalt planförfarande		KSSU	§ 3, 2016-01-19
✓	Detaljplan, granskning		MSN	§ 38, 2016-02-17
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	§ 82, 2016-04-20
✓	Detaljplan, antagande		KF	

20 april 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 82

KFKS 2015/705-214

Normalt planförfarande

Detaljplan för del av Hasseludden I:78 och I:80, Norges hus, Hamndalsvägen i Boo

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget med tillägget att kriterier för skyddsföreskrifterna för träden ska förtydligas.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget med ett tillägg om tydligare kriterier för skyddsföreskrifterna för träden.

Ärendet

Ett förslag till detaljplan har upprättats för rubricerat område. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation för hotell/konferens/utställningsverksamhet syd-öst om befintlig konferens/hotellanläggning (Yasuragi), samt byggnation av parkeringsdäck på befintlig parkering. Därutöver ges en byggrätt till ett befintligt sophus. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

De huvudsakliga synpunkterna rör skuggning, naturpåverkan, storlek på parkeringsdäck och hotell/konferens/utställningsbyggnad, trafik, riksintresse och dagvatten.

Synpunkterna har inte föranlett någon ändring av förslaget.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 2016-04-13

Plan- och genomförandebeskrivning

Plankarta

Miljöredovisning

Utlåtande

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhles (M) yrkade bifall till förslaget till beslut med tillägget att kriterier för skyddsföreskrifterna för träden i planförslaget ska förtydligas.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade i enlighet med Cathrin Bergenstråhles (M) tilläggsyrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



UTLÄTANDE

2016-04-13

Reviderad 2016-05-13

(Dnr MSN 2014/119-214)

Dnr KFKS 2015/705-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÄTANDE

Detaljplan för del av Hasseludden I:78 och I:80, Norges hus, Hamndalsvägen i Boo

Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan har upprättats för rubricerat område. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation för hotell/konferens/utställningsverksamhet syd-öst om befintlig konferens/hotellanläggning (Yasuragi), samt byggnation av parkeringsdäck på befintlig parkering. Därutöver ges en byggrätt till ett befintligt sophus. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Samråd pågick mellan den 21 september 2015 och 2 november 2015. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 19 januari 2016, § 3, att låta detaljplanearbetet övergå till normalt planförfarande. En samrådsredogörelse upprättades den 10 februari 2016. Granskning pågick mellan 11 mars 2016 och 5 april 2016.

Ändringar

Inga ändringar har gjorts.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget



- Naturskyddsföreningen i Nacka
- Nacka Miljövårdsråd
- Boo Miljö- och Naturvänner

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 2 fastighetsägare inom områdets (sakägare) samt 3 stycken ägare utanför området.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från föreningar

1. **Boo Miljö- och Naturvänner samt Naturskyddsföreningen** anser i huvudsak att handlingarna behöver kompletteras med uppgifter om befintlig vegetation och hur den ska skyddas med naturvärdesinventering och naturvärdesbedömning. Marklov för trädfällning bör krävas vid stamdiameter 0,15 m mätt 1 m ovan mark. Detaljplanen bör kompletteras med en definition av vad värdefull natur är. Byggnaden kommer bli mycket dominerande i området och utgör en stor exploatering samt innebär kraftig skuggning av intilliggande villafastigheter. Den biologiska mångfalden kan ökas genom gröna tak.

Planenhetens kommentar. En naturvärdesinventering och naturvärdesbedömning har inte bedömts behövas. Planenheten har inte bedömt att angiven stamdiameter vid krav på marklov ska ändras utöver den justering som gjordes efter samrådet. Avsikten från exploatören är att anlägga tak med växtlighet bland annat för att minska storleken på fördräjningsmagasin. Viss skuggning av i huvudsak närmast intilliggande fastighet kommer inträffa avseende kvällssol under maj-juli. Solstudierna tar inte i beaktande befintlig växtlighet vilket även ger skuggeffekter.

2. **Nacka Miljövårdsråd** anser i huvudsak att planförslaget borde avstyrkas i dess nuvarande form, byggnaden är bland annat för stor. Förslaget är ej förenligt med översiksplanen. Frågan om riksintresset är ej utrett med bland annat missvisande perspektivbilder Synpunkter under samråd har ej bemötts eller tillgodosetts. Malmöråden för hållbart byggande har inte valts. Kommunens informationsmissar gör att krav enligt plan- och bygglagen och förvaltningslagen inte uppfylls. Dagvattenfrågan behöver fortsatt utredning. Naturvärden påverkas negativt. Trafikutredningen behöver förtydligas. Luftföroreningar kommer öka. Angöringsvägen samt parkeringsdäcket behöver detaljstuderas. Parkeringsdäcket får en mycket lång fasad. Skuggning av intilliggande fastigheter har inte studerats.

Planenhetens kommentar. Planenheten bedömer att förslaget överensstämmer med översiksplanens intentioner. Vidare gör kommunen liksom länsstyrelsen bedömningen att projektet inte innebär påtaglig skada för riksintresset. Initialt fanns tyvärr inte samrådshandlingarna att tillgå på hemsidan och utskick till biblioteket i Orminge fanns inte uppsatt, detta rättades till så snart kommunen gjorts uppmärksam av bland annat Nacka Miljövårdsråd. Efter att det gjorts återstod fortsarande tre veckors granskningstid. Malmöråden för hållbart byggande väljs vid så kallade stadsbyggnadsprojekt, vilket detta inte är definierat som. Ökade trafikmängder kommer innebära mer luftföroreningar och mer buller dock finns inte risk för att miljökvalitetsnormer för luft kommer att överskridas inte heller bedöms bullervärdena ligga över



riktvärdet på 55 dB(A). Avseende dagvatten utgick den första rapporten ifrån att all nederbörd som ska fördjöjas inom fastighetens gränser beräknas med kriteriet att planområdets utflöde ska spegla en avrinning från en typisk naturmark. Detta krav överensstämmer dock inte med kommunens dagvattenpolicy där det anges att flödena inte ska öka efter en exploatering. Kommunen bedömer att flödena inte kommer att öka efter ett genomförande av planen.

Nuvarande parkering rymmer ca 158 platser. Med den påbyggnad som görs kommer antalet platser vara tillräckligt för tillkommande byggnad. Utformningen av fasaden behöver göras med hänsyn just till dess storlek och längd. Avsikten har varit att göra detta tydligt för exploateren. Avseende skuggning av intilliggande fastigheter se kommentar under punkt 1.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom området (sakägare)

3. **Ägaren till fastigheten Hasseludden 1:71** motsätter sig en byggnation. Fastigheten kommer delvis skuggas vilket negativt påverkar kvällssolen. Oro finns även för konsekvenser på det egna huset vid sprängningsarbeten. Vidare finns frågor kring avledning av dagvatten och ökande trafikmängder. Det är mer lämpligt att bygga nedanför Yasurai.

Planenhetens kommentar. Sprängningsarbeten regleras i kontrollplan vid bygglohanteringen och kräver polistillstånd. Där så krävs görs besiktning och mätning för intilliggande fastigheter. Avseende dagvatten och trafik se kommentar under punkt 2. Avseende skuggning av intilliggande fastigheter se kommentar under punkt 1.

4. **Ägarna till Hasseludden 1:81 (ej sakägare) och 1:72** har inkommit med yttrande där de tar upp flertalet brister i planbeskrivningen som påverkar helhetsbedömningen, bland annat avseende ökad trafikmängd, betydande miljöpåverkan, dagvattenpåverkan, stort allmänintresse samt riksintressen. Vidare hänvisas till kommunens egna styrdokument som översiktsplanen (antagen 2012), kustomiljö- och grönstrukturprogrammet. Utöver det föreslagna Norges hus planeras i närområdet för ett 50-tal villor samt ett vårdboende om ca 8700 kvm.

Planenhetens kommentar. Avseende trafikmängd se kommentar under punkt 2. Avseende villabebyggelsen som nämns är detta inte aktuellt i nuläget då inget aktivt planarbete pågår. Däremot är det riktigt att ett positivt planbesked lämnats för ett vårdboende på Hamndalsvägen. Planenheten har bedömt att det inte påverkar planförslaget för Norges hus. Planförslaget har inte bedömts innebära en betydande miljöpåverkan. Kommunen har efter samrådet valt att övergå till normalt planförfarande med hänsyn till bland annat allmänintresset och riksintresset.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför området (ej sakägare)

5. **Ägarna till fastigheten Hasseludden 1:16 och 1:19** anser att en miljökonsekvensbeskrivning ska göras samt att planerna strider mot riksintresset. Parkeringshuset innebär ett stort miljöingrepp och blir mycket dominerande och storskaligt med ca 5280 kvm byggnadsarea. Sakägarkretsen bör utökas.



Planenhetens kommentar. Avseende miljökonsekvensbeskrivning görs en sådan endast då planen bedöms utgöra en betydande miljöpåverkan (se kommentar under punkt 4). Avseende riksintresset se kommentar under punkt 2. Garaget planeras att ha ca 3900 kvm byggnadsarea. Planenheten har bedömt att ett parkeringsdäck i två plan på en redan ianspråktagen yta är att föredra framför en utökad markparkering. Kommunen bedömer inte att ovanstående fastighetsägare är sakräggare.

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt



Planbeskrivning
ANTAGANDEHANDLING
Upprättad februari 2016
Justerad maj 2016

Dnr KFKS 2015/705-214

Detaljplan för del av Hasseludden I:78 och I:80, Norges hus, Hamndalsvägen i Boo



Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra byggnation för hotell/konferens/utställningsverksamhet syd-öst om befintlig anläggning. Därutöver möjliggörs byggnation av parkeringsdäck på nuvarande parkering samt en byggrått för ett befintligt sophus.

Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900).

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Dagvattenutredning (Sweco 2016-02-02)
- Trafikutredning (Tyréns 2016-01-18)
- Miljöredovisning

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	s. 2
2. Förutsättningar	s. 2
3. Planförslaget	s. 5
4. Konsekvenser av planen	s. 10
5. Så genomförs planen	s. 13



I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Fastighetsägaren Hasseludden FAB har genom Home Properties AB ansökt om planändring för hotell/konferens/utställningsverksamhet med en bruttoarea om cirka 16000 kvadratmeter intill Hasseludden Yasuragi (spa-, hotell- och konferensanläggning). Hotelldelen beräknas till cirka 250 rum och blir fyra våningar ovan mark samt en suterrängvåning. Befintlig parkering kommer bli möjlig att bygga på med ett parkeringsdäck i en våning med en byggnadsarea om cirka 3800 kvm. Byggnaden kommer placeras delvis i slänten öster om Yasuragi.

Området består idag av i huvudsak hällmarkstallskog samt är bebyggd med tre bostäder som ursprungligen uppförts som personalbostäder. Detaljplanen inbegriper även en tillfartsväg. Ett sophus vid västra delen av Yasuragi har haft ett tidsbegränsat bygglov som inte kan förflytta eftersom byggnaden ligger på mark som inte får bebyggas enligt Stadsplan 233. Detta ändras till att tillåta sophusbyggnaden.

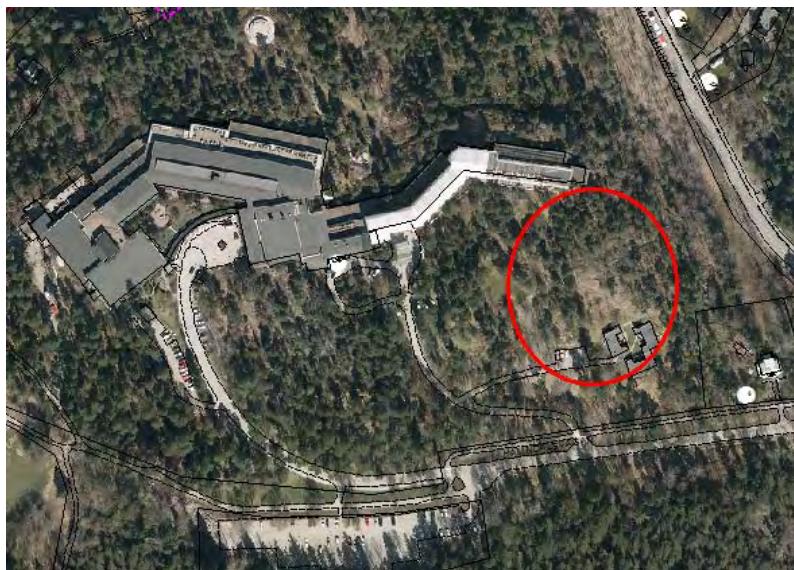
2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Området ligger i norra Boo och omfattar ca 15000 kvm samt parkeringsyta om ca 3800 kvm. Marken ägs av Hasseludden FAB.

Tidigare beslut

Ett positivt planbesked gavs den 12 juni 2014, § 179. Där bedömdes ärendet drivas med normalt planförfarande. Enligt beslut i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 november 2014, § 292, fick planenheten i uppdrag att starta planarbetet och pröva enkelt planförfarande, men med utökad samrådskrets. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 19 januari 2016, § 3, att låta detaljplanarbetet övergå till normalt planförfarande.



Flygfoto över Hasseludden
Yasuragi samt inringad plats för
Norges Hus. I södra delen av
bilden ligger befintlig parkering
som är tänkt att kompletteras
med parkeringsdäck.



Översiktlig planering

Enligt översiktsplanen är markanvändningen ”gles blandad bebyggelse”. Området har upplevelsevärden av kommunalt intresse enligt kommunens grönprogram.

Detaljplaner

Området utgör en del av detaljplan (Stadsplan 233) som vann laga kraft den 21 juli 1972, och omfattar fastigheten där Hasseludden Yasuragi ligger. Det är betecknat med ”C”, område för samlings- och föreningslokaler. Större delen av området är i gällande plan punktprickat, det vill säga ej avsett att bebyggas.



Intressen enligt 3,4 och 7 kap Miljöbalken

Området omfattas av riksintresse för farled och kulturmiljö där denna del beskrivs som ett glesbebyggt skärgårdslandskap med lågskalig bebyggelse som underordnar sig naturmiljön.

Området idag

Området karaktäriseras i dag huvudsakligen av före detta LO-skolans (nuvarande Yasuragi) låga och långsträckta bebyggelse som följer landskapets topografi på övre delen av sluttningen som vetter ut mot havet. Byggnaden har ritats av den japanska arkitekten Yoji Kasajima och är från 1970-talet. Byggnadens mörka panel ansluter till den kringliggande tallskogen och har tack vare sitt arkitekturhistoriska värde och sin utstrålning som landmärke, ett högt kulturhistoriskt värde.

Inom planområdet ligger tre bostadshus från samma tid vilka uppförts som personalbostäder. Byggnaderna har liksom Yasuragi fasader klädda med mörk panel och ett tidstypiskt uttryck. Bostäderna har därför ett visst arkitekturhistoriskt intresse, men bedöms inte ha ett värde utifrån riksintresseperspektiv

Kulturmiljö och landskapsbild

Riksintressets östra del består av ett glesbebyggt skärgårdslandskap med lågskalig bebyggelse. Till undantaget hör Yasuragi. Direkt vid farleden ligger Hasseludden-Hamndalen med höga kulturhistoriska värden. Området karaktäriseras av dramatisk sprickdalsteräng med naturligt skogbeklädda bergssidor samt med sommarvillor från framförallt 1800-talets mitt till sekelskiftet 1900. Många av villorna hör till de mer kända vid Stockholms inlopp och bland dem har byggnadsmärket Gustavshäll en särställning. Området uppvisar förutom den bevarade villabebyggelsen tidstypiska badhus, bryggor, äldre murar etc som sammantaget ger en mycket representativ bild över en typisk sommarnöjesmiljö vid farleden.

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Mark och växtlighet

Områdets karaktäriseras av högt belägna hällmarker med tall och undervegetation av ljung och blåbärsris med mera. I de lägre fuktigare delarna finns asp, björk och gran. Här finns rikligt med grova träd. Skogsstyrelsen har inventerat området (se karta nedan) och konstaterat att det i direkt anslutning till planområdet finns områden med naturvärden av nyckelbiotopsklass resp. naturvärdesklass. Planområdet är inte klassat som skogsmark, då det redan i gällande plan utgörs av kvartersmark.



Nyckelbiotopsinventering av Hasseludden. Rödskraffrade områden är nyckelbiotoper. Ljusrödskraffrade områden är något mindre värdefulla och kallas för områden med naturvärden.

Gator och trafik

Anläggningen angörs via Hamndalsvägen. Parkering sker i områdets södra del på markparkering som i dag rymmer 158 parkeringsplatser.

För att ta sig med bil från Stockholms centrum tar man väg 222 till Orminge trafikplats. Därefter Ormingeleden, Mensättravägen, Skarpövägen och Hasseluddsvägen. Vägen består från Ormingeleden till Hasseludden av asfalterad gata med ett körfält i vardera riktningen. Hastigheten varierar mellan 30-50 km/tim.

Busslinje 417 stannar vid hållplats Hamndalsvägen, ca 450 meter från tänkt placering av Norges hus. Bussen går under högtrafik i 30-minuters trafik och har god koppling till vidare resa mot Slussen och Stockholms central via Orminge centrum. Hållplatsen är tillgänglighetsanpassad och har övergångsställe över Hasseluddsvägen.

Kompletterande kollektivtrafik i form av båt från Strömkajen finns. Båten angör vid Hasseluddens brygga ett fåtal gånger per dag men tar endast ca 30 minuter från Stockholm City. Från Hasseluddens brygga är det ca 550 meter till Yasuragi via en brantare gångväg.

Gångvägar finns från Orminge centrum till Hasseludden. De flesta besökarna som kommer till fots har dock troligen använt kollektivtrafik del av resan.

Cykelväg finns också från Orminge centrum, där regionala pendlingsstråk ansluter. Standarden på cykelvägen är dock låg. Cykelvägvisning saknas.

Teknisk försörjning

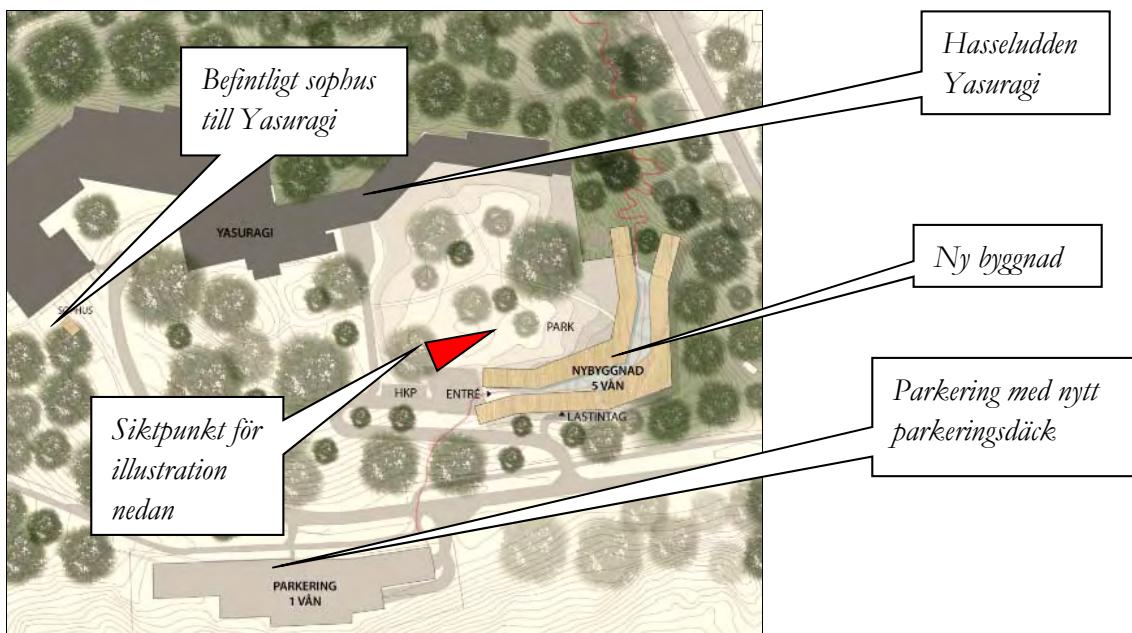
Kommunalt vatten och avlopp finns. Bergvärme används för uppvärmning av Yasuragi. Ledningar från Skanova och Boo energi är förlagda inom planområdet.

3. Planförslaget

Nya byggnader

Föreslagen byggnad beräknas omfatta cirka 16000 kvadratmeter bruttoarea och inrymma ca 250 hotellrum samt konferens- och utställningsytor. Hasseludden Yasuragi har idag ca 180 rum. Nybyggnaden har föreslagits i fyra våningar samt en suterrängvåning med glasfasad i entréplan och de tre övre hotellplanen med träfasad.

Volymen är tänkt att placeras sydost om befintlig anläggning men med möjlighet att se havet från visa delar av fastigheten. På platsen finns tre bostadshus/personalbostäder som rivas. Ny byggnad kommer innehålla en kommersiell del och en del med särskild svensk-norsk programverksamhet för att öka kunskapen om, samt främja kontakten mellan de två nordiska länderna. Det sker genom till exempel kurser, konferenser och kulturevenemang. Byggnaden har ritats av det norska arkitektkontoret Mellby Arkitektur Interiör som är verksamma i Oslo. Förslaget har valts ut efter en arkitekttävlan där Nacka kommun har deltagit i juryarbetet. Det vinnande tävlingsförslaget har legat som underlag för detaljplanen. Intentionen har varit att ge en byggrätt för en byggnad med höga arkitektoniska värden. Byggrätt för ett befintligt sophus vid Yasuragi (där ett tidsbegränsat bygglov inte kan förlängas) möjliggörs i områdets västra del.





Fasadillustration



FASADE 1 1:500



FASADE 2 1:500



FASADE 3 1:500

Fasadritning sett från öst, syd och väst (ej skalenlig)



Vy från vattnet (illustrationer Mellby Arkitektur Interiör)

Solstudier



Vår/ höstdagjämning kl 14.00



Kl 15.00



Kl 16.00



Kl 17.00



Midsommar kl 16.00



Kl 17.00



Kl 18.00



Kl 19.00

Solstudierna visar byggnadens påverkan på intilliggande fastigheter. Illustrationerna tar inte hänsyn till den skuggning som sker på grund av befintlig vegetation bestående av tall, gran och vissa lövträd.

Mark och växtlighet

Den föreslagna bebyggelsens placering anpassar sig i huvudsak till de beskrivna naturvärdena på platsen (Skogsvårdsstyrelsens nyckelbiotopsinventering). Kringliggande natur sparas även för att områdets karaktär inte ska påverkas negativt. På byggnadens norra sida planeras gårdsrummet för att skapa en utedräkt som bygger på områdets befintliga naturkvalitéer. Det ansluter även till de delar av byggnaden som är mer offentliga som lobby, utställningar och restaurang.

Befintlig natur skyddas genom bestämmelsen n_1 , vilket innebär att karaktären enligt riksintresset samt dokumenterade naturvärden ska skyddas. Det betyder bland annat att den rika vegetationen i slutningszonerna skyddas, vilket bidrar till att bevara och utveckla den biologiska mångfalden samt för att undvika att byggnaden blir för framträdande i landskapet. Utöver detta ska framförallt äldre och uppvuxna tallar och berghällar bevaras. Varsamhet ska iakttas vid både uppförande av ny byggnad och anläggande av angöringsväg.



Marklov krävs inom delar av området för fällning av träd med större stamdiameter än 0,3 meter mätt 1,3 meter ovan mark.

Gator och trafik

Angöringsväg till ny byggnad för taxi, transporter med mera byggs som gemensamhetsanläggning med Yasuragi. Vägen kommer utformas med separat gångbana och få en utformning som i så stor utsträckning som möjligt följer terrängens förutsättningar.

Antalet hotellrum kommer generera ett behov om cirka 0,7 p-platser per rum. Det ger ca 175 p-platser. Dessa kommer förläggas vid befintlig parkering som parkeringsdäck i två plan. Gestaltningen görs med hänsyn till att det är de första besökaren möter när de kommer till platsen men ska samtidigt inte konkurrera med de japanskinspirerade entréportalerna. Utformningen avses utgöras av trräribbor, belysning och växtlighet.

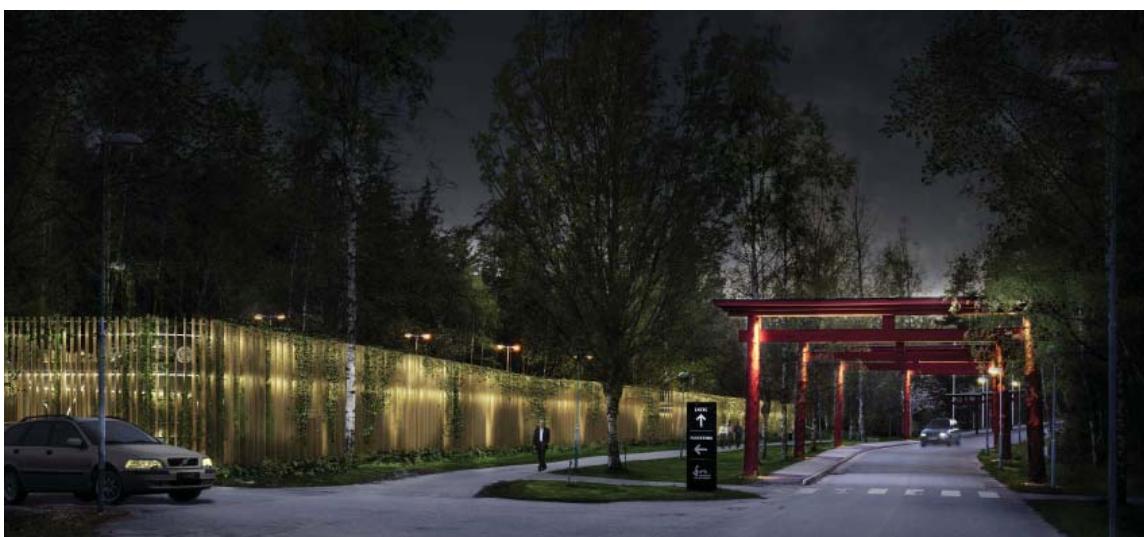


Illustration av parkeringsanläggning

Trafikalstring för hotell beror på lokaliseringen i staden samt avstånd till allmänna kommunikationer eller målpunkter. Norges hus ligger relativt perifert och kollektivtrafikförsörjningen kan anses vara medelgod. Exploateringen kommer generera ca 300 fordon/dygn.

Cykelparkering för ca 10 platser bör anordnas under tak högst 25 meter från entrén till Norges hus.

Tillgänglighet

Byggnaden ska utformas så att gällande tillgänglighetskrav uppfylls. Parkering för rörelsehindrade anordnas i anslutning till entrén.



Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunalt VA. Byggnaden kommer värmas upp med bergvärme. Avfallshantering lösas med invändig miljöstation.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan eller påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Trafik

Fordonsalstringen beräknas till ca 300 fordon/dygn och kan inte anses som betydande på aktuellt vägnät. Ökningen beräknas innehära ca 1 dB högre ljudnivå än nuvarande situation.

Kulturmiljö, landskapsbild och riksintresse

Planförslaget påverkar riksintresset Stockholms farled och inlopp. Kulturmiljöprogrammet ringar in de områden inom riksintresset som bedöms vara särskilt värdefulla. Rubricerad fastighet ligger inte inom gränsen för särskilt utpekat miljö inom kulturmiljöprogrammet, men kan påverkar ändå detta (Hasseludden-Hamndalen) negativt, då byggnadens höjd gör ett visuellt intrång i kulturmiljön- sett från farleden. Inom det utpekade området ligger Gustavshäll, Byggnadsminne enligt Kulturmiljölagen. Sikt vyn mot byggnadsminnet kan även det påverkas.

Riksintressets östra del består av glesbebyggt skärgårdslandskap med lågskalig bebyggelse. Yasugari utgör ett undantag. Planförslaget innehärr en storskalig byggnad samt ökad exploatering. Det strider mot riksintressets karaktärsdrag som det definierats av kulturmiljöprogrammet. Det är framförallt områdets miljöskapande värde och upplevelsevärdet som påverkas.

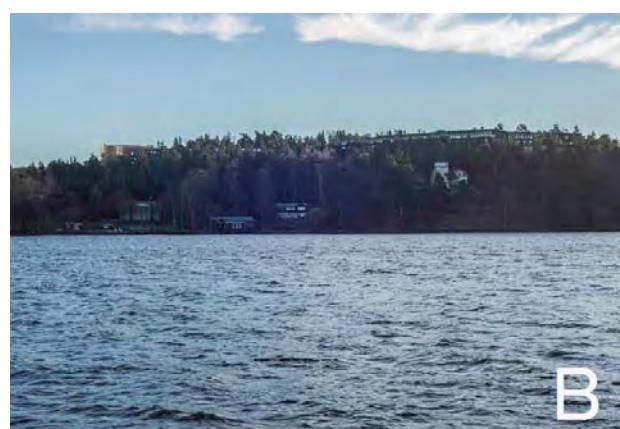
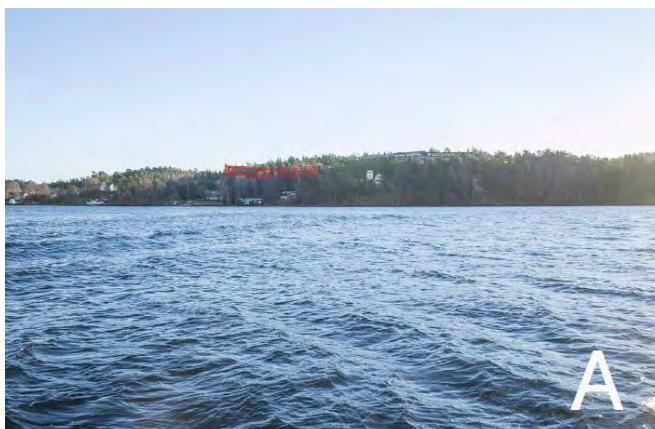
Föreslagen volym kommer framförallt att vara synlig österifrån mot väster, in mot farleden. Från väster mot öster kommer dock förslaget, enligt fotomontage, påverka riksintresset i mindre omfattning, då byggnaden skyms bakom vegetationen. Tack vare en placering i direkt anslutning till en redan befintlig, storskalig och modernistisk volym kan den tillkommande byggnaden ansluta sig till den.

Ett bevarande av naturmarken, de skogbeklädda bergsslutningarna, är en viktig förutsättning för ett bevarande av riksintressets karaktärsdrag. Tack vare föreslagna

träfasader antas byggnaden smälta väl in i det naturdominerade läget. Riksintressets värden kommer även fortsättningsvis att vara avläsbara.



Vyer från vattnet, siktpunkt A-D



Natur

Den nya angöringen till anläggningen påverkar en nyckelbiotop i mycket begränsad omfattning. Vegetationen och hällar är viktigt för platsen betraktas som *värdefull natur* varför minimalt intrång utanför byggnaden och angöringsvägen ska göras. Omsorg i detaljprojekteringen i kombination med krav på marklov för trädfällning för viss stamdiameter ska så långt som möjligt beakta detta.



Dagvatten

Följande dagvattenåtgärder hanterar inkommende vatten från omkringliggande mark, samt renar och födröjer dagvatten lokalt.

1. Lämpliga ytor för infiltration ska användas för att infiltrera dagvatten. En del av området består av urberg, men även dessa ytor kan utnyttjas för dagvattenhantering, om ett växttäcke finns. I parkeringsområdet bedöms infiltrationsmöjligheterna som goda.
2. Avskärande diken – dagvatten från mark som lutar in mot bebyggelse eller parkeringsområde kan hanteras genom avskärande dike.
3. Gröna tak - på de takdelar på Norges Hus som inte består av glas bör gröna tak anläggas.
4. Stuprörsutkastare till växtbädd - Flertalet stuprörsutkastare kommer behövas längs väggarna för att ta hand om dagvattnet från taket. Detta vatten kan ledas till växtbäddar som kan bestå av exempelvis träd, örter eller gräs. Växtbädden födröjer och renar vattnet. Överskottsvatten kan brädda förslagsvis ut mot grönytor.
5. Permeabel beläggning - Hårdgjorda ytor kan minimeras genom användande av genomsläpliga material för att förstärka infiltrationsmöjligheter, till exempel gatsten, betonghälsten, pelleplattor, sand och grus. Permeabel beläggning bör användas där hårdgjorda ytor planeras. Även parkeringen bör ha en permeabel yta.
6. Oljeavskiljare - Enligt Nacka kommun ska parkeringsplatser för mer än 20 bilar anslutas till slam- och oljeavskiljare om markytan hårdgjord, en permeabel markytan behöver inte anslutas till oljeavskiljare. Garage som är minst 50 m² och som har golvbrunn ska alltid anslutas till oljeavskiljare. Oljeavskiljaren ska kopplas till dagvattenledning. Ett alternativ är att inte installera golvbrunn och istället torrsopa garaget.

För att nå flödeskaven, under ett 10-årsregn med en klimatfaktor på 1,2 är den nödvändiga födröjningsvolymen i Norges Hus område 85 m³. Om gröna tak och permeabel beläggning utnyttjas är den nödvändiga födröjningsvolymen 38 m³. Födröjningsvolymen för parkeringshusets område är 26 m³.

Eftersom marken lutar söderifrån in på parkeringsområdet kan ett avskärande dike anläggas på södra sidan av parkeringshuset till ett födröjningsmagasin.



Förslag till åtgärder och placering för att hantera dagvatten.

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan/Hållbarhet

Transporter kommer att öka med den nya byggnaden. Uppvärmningskälla planeras att vara bergvärme.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Förslag till tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd 3:e kvartalet 2015

Granskning 1:a kvartalet 2016

Antagande 2:e-3:e kvartalet 2016

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 3:e kvartalet 2016 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Fastigheterna kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen



ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ska vara huvudman för kvartersmarken. Nacka kommun genom tekniska nämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet och Boo Energi är huvudman för det allmänna elnätet.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor samt beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och bygganmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploateren, som reglerar kostnaden för planarbetet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Område för ny byggnad avses att avstyckas från Hasseludden 1:78 och bilda en egen fastighet.

Inom kvartersmarken kommer det finnas anläggningar för väg och parkering som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Exploateren ska söka lantmäteriförrättnings för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningsslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Ekonomiska frågor

Exploateren bekostar all utbyggnad inom kvartersmark

VA-anslutningsavgift

Utbyggnad av VA innebär att fastigheten kopplas samman med kommunens VA-verksamhetsområde. Utbyggnader av kommunens VA-verksamhetsområde finansieras genom anslutningsavgifter enligt taxa. Taxan vid det år som debitering sker används. Inne på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

Bygglovsavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa.



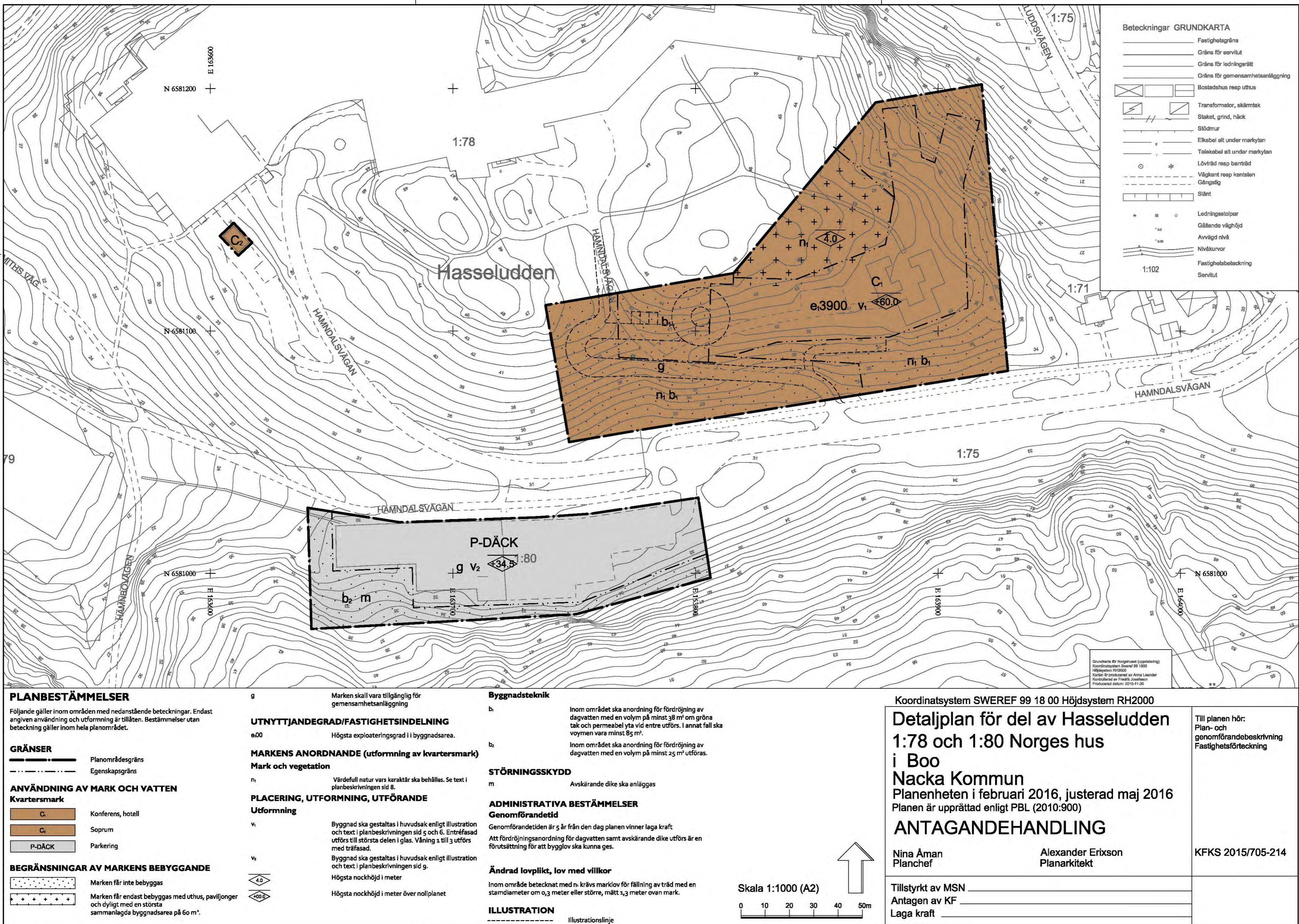
Fastighetsrättsliga avgifter

För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt



Miljöredovisning – Konsekvenser av planen
Detaljplan för Norges hus, del av Hasseludden I:78
och I:80, Hamndalsvägen i Boo, Nacka kommun

Kartorna visar områdets avgränsning och var i Nacka kommun området ligger.



1. Sammanfattning.....	2
2. Bakgrund.....	3
3. Konsekvenser för miljö och förslag till åtgärder	3
3.1 Landskapsbild och kulturmiljö.....	3
3.2 Natur.....	5
3.3 Ytvatten - dagvatten	5
4. Konsekvenser för hälsan och förslag till åtgärder	8
4.1 Buller.....	8
4.2 Luft.....	8
4.3 Rekreation	9
4.4 Tillgänglighet och trygghet	10
4.6 Klimatpåverkan	10
Referenser.....	11



I. Sammanfattning

Miljöredovisningen syftar till att beskriva konsekvenserna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett **utbyggnadsförslag**.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innehåller en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har gjort samma bedömning.

Planområdet ligger inom riksintresseområdet Stockholms farled och inlopp. Upplevelsevärdet från farleden kommer att påverkas av utbyggnadsförslaget. Bevarade träd och vegetation är en viktig del för att mildra påverkan.

Den nya angöringen till anläggningen påverkar en nyckelbiotop i mycket begränsad omfattning. Påverkan kan minimeras genom att hänsyn tas till befintliga träd vid detaljprojektering av vägen.

Planen bedöms inte försvåra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Askrikefjärdens vattenförekomst. En detaljplanbestämmelse om dagvatten ska tas fram angående födröjningsvolymen för Norges Hus område på 85 m³. Om gröna tak och permeabel beläggning utnyttjas är den nödvändiga födröjningsvolymen 38 m³. Födröjningsvolymen för parkeringshusets område är 26 m³. Dessutom behövs en planbestämmelse om anläggande av avskärande dike söder om p-huset.

Miljökvalitetsnormerna för luft kommer inte att överskridas i området. För att uppmuntra cykeltrafik till Norges hus och parkera dem säkert, bör cykelparkering för ca 10 platser, anordnas under tak, max 25 meter från entrén till Norges hus.

För kontor och annan kommersiell verksamhet finns inga av riksdagen antagna riktvärden för trafikbuller utomhus. Fasader och övriga konstruktioner ska dimensioneras för att innehålla ljudkrav inomhus enligt svensk standard SS 252 68:2007.

Inga personer kommer att ha sin fasta bostad inom planområdet. Allmänheten har i dag möjlighet att röra sig över stora delar av fastigheten och den tillkommande byggnaden bedöms inte påverka dessa möjligheter i någon större omfattning.

Utformning, övervakning och belysning är betydelsefulla frågor att ta hänsyn till vid projektering av parkeringsanläggningen. Parkering för rörelsehindrade anordnas i anslutning till entrén. Räcken/fallskyddsstängsel kan behöva sättas upp för att förhindra fallolyckor.



2. Bakgrund

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska varje detaljplan miljöbedömas¹. Om en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan² ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen.

När detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan tas en miljöredovisningen fram som ett underlag till planbeskrivningen. Miljöredovisningen ska belysa planens konsekvenser för miljön.

I miljöredovisningen lyfts endast de konsekvenser fram som är relevanta i detta fall. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett utbyggnadsförslag. Miljöredovisningen syftar även till att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och detaljplaner ska prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiksplanen från 2012 och kommunens övergripande mål. De som är aktuella i denna detaljplan är ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

Miljöredovisningen har tagits fram av Alice Ahoniemi på miljöenheten, Maria Legars på planenheten och Elisabeth Rosell vid park och naturenheten.

3. Konsekvenser för miljö och förslag till åtgärder

3.1 Landskapsbild och kulturmiljö

Kommunala mål – Översiksplanen 2012

- De samlade kulturvärdena ska bevaras, förvaltas och utvecklas.
- Förändringar i den bebyggda miljön bör innehärra förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- En attraktiv och hållbar byggd miljö.

¹ Med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG)

² EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.



Fakta

Riksintresse: Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms farled och inlopp

Nacka kommun Kulturmiljöprogram 2011: intilliggande miljö Hasseludden- Hamndalen påverkas indirekt.

Landskap och bebyggelse

Riksintressets östra del består av ett glesbebyggt skärgårdslandskap med lågskalig bebyggelse. Till undantaget hör Yasuragi. Direkt vid farleden ligger Hasseludden- Hamndalen med höga kulturhistoriska värden. Området karaktäriseras av dramatisk sprickdalsterräng med naturligt skogbeklädda bergssidor samt med sommarvillor från framförallt 1800-talets mitt till sekelskiftet 1900. Många av villorna hör till de mer kända vid Stockholms inlopp och bland dem har byggnadsmönster Gustavshäll en särställning. Området uppvisar förutom den bevarade villabebyggelsen tidstypiska badhus, bryggor, äldre murar etc som sammantaget ger en mycket representativ bild över en typisk sommarnöjesmiljö vid farleden.

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Utbyggnadsförslaget

Utbyggnadsförslaget påverkar riksintresset Stockholms farled och inlopp. Fastigheten ligger inte inom gränsen för särskilt utpekat miljö inom kulturmiljöprogrammet, men påverkar ändå detta (Hasseludden- Hamndalen) indirekt. Byggnadens omfang och höjd gör visuellt intrång i kulturmiljön- sett från farleden. Inom det utpekade området ligger Gustavshäll, byggnadsmönster enligt kulturmiljölagen. Utbyggnadsförslaget kan påverka upplevelsevärdet av miljön.

Riksintressets östra del består av glesbebyggt skärgårdslandskap med lågskalig bebyggelse. Yasuragi utgör ett undantag. Planförslaget innebär en storskalig byggnad samt ökad exploatering. Det strider mot riksintressets karaktärsdrag som den definierats av kulturmiljöprogrammet. Det är framförallt riksintressets miljöskapande värde och upplevelsevärde som påverkas. Föreslagen volym kommer framförallt att vara synlig österifrån mot väster, in mot farleden. Från väster mot öster kommer dock förslaget, enligt fotomontage påverka farleden i mindre omfattning, då byggnaden kommer att skymmas bakom vegetationen.

Tack vare en utformning med fasader i trä och glas ges byggnaden viss lätthet men även ett material och kulör som harmonierar med naturen- och Yasuragi.

Slutsatser och rekommendationer: Konsekvensen av planen är framförallt att riksintressets upplevelsevärdet och miljöskapande värden påverkas- sett från farleden. Riksintressets östra del karaktäriseras av gles skärgårdsbebyggelse, rik vegetation liksom



det karaktärsskapande urberget. Påverkan på riksintresset mildras genom byggnadens placering bakom vegetationen.

Planförslaget omfattar och skyddar endast ett mindre markområde mot farleden. Till följd av exploateringen är det betydelsefullt att framgent skydda träd, och natur i sluttningszonerna mot farleden, även utanför planområdets gränser. Ett bevarande av en grön ridå är avgörande för hur dold eller framträdande byggnaden förblir i landskapet.

Genom att byggnaden uppförs i trä och glas skapas viss lätthet samtidigt som fasaderna harmonierar med naturens material och kulörer, och på bästa möjliga sätt kan ansluta till naturmiljön.

3.2 Natur

Kommunala mål – Översiktsplanen 2012

- Värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald.
- Naturligt förekommande växt- och djurarter ska kunna fortleva i livskraftiga bestånd.
- Ökad medvetenhet om naturmiljöers biologiska, sociala, kulturella, hälsofrämjande och estetiska värden.
- Stärk och utveckla gröna kilar och värdekarnor.

Utbyggnadsförslaget

Den föreslagna byggnaden påverkar inte direkt något område av nyckelbiotopsklass. En mindre del påverkar område av naturvärdesklass. Dock kan den nya angöringen till anläggningen påverka en nyckelbiotop i mycket begränsad omfattning. Påverkan kan minimeras om hänsyn tas till befintliga träd vid detaljprojektering av vägen. Vägens placering är markerad med en illustrationslinje, vilket underlättar möjligheterna att anpassa projektering/utbyggnad efter befintliga värdefulla träd.

Slutsatser och rekommendationer: Den nya angöringen till anläggningen påverka en nyckelbiotop i mycket begränsad omfattning. Påverkan kan minimeras genom att hänsyn tas till befintliga träd vid detaljprojektering av vägen.

3.3 Ytvatten - dagvattnen

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- God ekologisk och kemisk status på alla vatten till 2021, vilket innebär att föroreningsbelastningen inte får öka på recipienten.
- Dagvattnet ska vara en positiv resurs i stadsbyggandet.

- Vid bedömning av hur planer, tillstånd och yttranden påverkar naturmiljön ska bedömnings ske utifrån ett helhetsperspektiv (landskapskologiskt perspektiv). Man ska ta hänsyn till hur vattenkvaliteten påverkas och vilket avrinningsområde och vilken havsbassäng som berörs.
- Kommunens dagvattenpolicy och anvisningar för dagvattenhantering ska följas.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Dagvatten från planområdet avrinner till vattenförekomsten Askrikefjärden (som inkluderar Höggarnsfjärden). Askrikefjärden har en otillfredsställande ekologisk status. Kemisk ytvattenstatus är god, exklusive för kvicksilver.

Miljökvalitetsnormen (MKN) för Askrikefjärden är att den ekologiska statusen ska vara god ekologisk status med tidsfrist till 2021. Enligt förslag till ny MKN är tidsfristen flyttad till 2027. Enligt det nya förslaget till MKN kommer även den kemiska ytvattenstatusen få en ny klass, och god kemisk ytvattenstatus 2015.



Figur 1 Askrikefjärdens ytvattenförekomst

Utbyggnadsförslaget

Eftersom ytan där byggnaden planeras idag är sparsamt exploaterat ska flödeskavet för dagvatten vara jämförbart med avrinning från naturmark. Nedan listade åtgärder ska tillämpas för att hantera dagvattnet. Åtgärderna renar och fördröjer dagvattnet lokalt. Alla dessa behövs för att inte minska möjligheterna till att nå miljökvalitetsnormerna i Askrikefjärden.

1. Utpekade lämpliga ytor ska användas för fördröja och infiltrera dagvatten. Ytorna har markerats i särskild karta.
2. Avskärande dike – dagvatten från mark som lutar in mot parkeringshus eller parkeringsområde ska hanteras genom avskärande dike.
3. Gröna tak -på de takdelar av Norges Hus som inte består av glas ska de anläggas gröna tak.
4. Stuprörsutkastare till växtbädd - Flertalet stuprörsutkastare kommer behövas längs väggarna för att ta hand om dagvattnet från taket. Detta vatten kan ledas till

växtbäddar som kan bestå av exempelvis träd, örter eller gräs. Växtbädden fördröjer och renar vattnet. Överskottsvatten kan brädda förslagsvis ut mot grönytor.

5. Permeabel markyta -Hårdgjorda ytor vid entrén ska minimeras genom användande av genomsläppliga material för att förstärka infiltrationsmöjligheter.
6. Oljeavskiljare -Enligt Nacka kommun ska parkeringsplatser för mer än 20 bilar anslutas till slam- och oljeavskiljare. Garage som är minst 50 m² ska alltid ha oljeavskiljare. Oljeavskiljaren ska kopplas till dagvattenledning. Alternativet är att ingen dagvattenbrunn installeras och garaget rengörs genom torrsopning istället.



Figur 2 Ytor för hantering av dagvatten

För att nå flödeskaven, under ett 10-årsregn med en klimatfaktor på 1,2 är den nödvändiga fördröningsvolymen i Norges Hus område 85 m³. Om gröna tak och permeabel beläggning utnyttjas är den nödvändiga fördröningsvolymen 38 m³. Fördröningsvolymen för parkeringshusets område är 26 m³.

Slutsatser och rekommendationer: Planen bedöms inte försvara möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Askrikefjärdens vattenförekomst. En detaljplanbestämmelse om dagvatten ska tas fram angående fördröningsvolymen för Norges Hus område på 85 m³. Om gröna tak och permeabel beläggning utnyttjas är den nödvändiga fördröningsvolymen 38 m³. Fördröningsvolymen för parkeringshusets område är 26 m³. Dessutom behövs en planbestämmelse om anläggande av avskärande dike söder om p-huset. Bygglov ska ges med villkor att fördröningsmagasin enligt planbestämmelserna utförs.



4. Konsekvenser för hälsan och förslag till åtgärder

4.1 Buller

- Ljudnivåer inomhus i hotell regleras i den svenska standarden SS 252 68:2007, ”Byggakustik- Ljudklassning av utrymmen i byggnader – Vårdlokaler, undervisningslokaler, dag- och fritidshem, kontor och hotell”.

Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

Utbyggnadsförslaget

För hotell finns endast begränsningar av inomhusbuller. Boendet i sig påverkas möjligen främst av lågfrekvent buller från fartygstrafik, eventuellt skärmar Yasuragi-byggnaden av detta buller. Buller från biltrafik är sannolikt inte problem.

Verksamheten kommer i sig att orsaka ökad trafik, längs framför allt Hamndalsvägen och Hasseluddsvägen. Biltrafiken som Norges hus alstrar uppskattas till ca 300 fordon/dygn. Enligt trafikflödesmätning hösten 2014 går det drygt 1000 fordon på Hasseluddsvägen. En ökning med 300 fordon innebär ca 1 dB högre ljudnivå än vad kartläggningen visar. Denna ökning i ljudnivå bedöms inte medföra någon betydande ökad ekvivalent bullernivå vid bostäderna längs Hasseluddsvägen.

Slutsatser och rekommendationer:

Fasader och övriga konstruktioner ska dimensioneras för att innehålla ljudkrav inomhus enligt svensk standard SS 252 68:2007.

4.2 Luft

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Kollektivtrafiken ska vara dimensionerad och utformad så att dess andel av resorna avsevärt ökar till 2030.
- Kollektivtrafik till sjöss ska särskilt utvecklas, kopplas till landburen kollektivtrafik och samordnas regionalt.
- Trafiksystemet ska vara utformat så att andelen resor till fots eller med cykel ökar.

Miljökvalitetsnormer (MKN)



Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. MKN anger de förureningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att MKN överskrids

Utbyggnadsförslaget

PM_{10} ligger mellan 16-18 mg/m³ och dygn. NO_2 beräknas ligga mellan 18-24 mg/m³ luft och dygn. Miljökvalitetsnormerna för luft kommer inte att överskridas i området.

Slutsatser och rekommendationer: Miljökvalitetsnormerna för luft kommer inte att överskridas i området.

4.3 Rekreation

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

Rika möjligheter till friluftsliv som tar hänsyn till naturens förutsättningar.

Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.

- Trygga den allemansrättsliga tillgången och förbättra tillgängligheten till strand- och vattenområden.
- Öka tillgängligheten till grönområden.
- Utvecklingen i samhället ska främja en god folkhälsa.
- Medborgarna ska ha tillgång till ett bra och varierat utbud av idrotts- och fritidsanläggningar.

Utbyggnadsförslaget

Inga personer kommer att ha sin fasta bostad inom planområdet. För besökare finns flera rekreationsanläggningar på fastigheten och dessutom trevliga promenadstråk och utsiktsplatser. Allmänheten har i dag möjlighet att röra sig över stora delar av fastigheten och den tillkommande byggnaden bedöms inte påverka dessa möjligheter i någon större omfattning.

Slutsatser och rekommendationer: Inga personer kommer att ha sin fasta bostad inom planområdet. Allmänheten har i dag möjlighet att röra sig över stora delar av fastigheten och den tillkommande byggnaden bedöms inte påverka dessa möjligheter i någon större omfattning.



4.4 Tillgänglighet och trygghet

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Förändringar i den byggda miljön bör innehära förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- Alla ska vara trygga och säkra i Nacka

Utbyggnadsförslaget

Parkeringsdäck i flera plan kan upplevas som/vara ottrygga platser. Utformning, övervakning och belysning är betydelsefulla frågor att ta hänsyn till vid projektering av parkeringsanläggningen.

Områdets terräng är delvis mycket brant och otillgänglig för rörelsehindrade. Parkering för rörelsehindrade anordnas i anslutning till entrén. Räcken/fallskyddsstängsel kan behöva sättas upp för att förhindra fallolyckor.

Slutsatser och rekommendationer: Utformning, övervakning och belysning är betydelsefulla frågor att ta hänsyn till vid projektering av parkeringsanläggningen. Parkering för rörelsehindrade anordnas i anslutning till entrén. Räcken/fallskyddsstängsel kan behöva sättas upp för att förhindra fallolyckor.

4.6 Klimatpåverkan

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Ett projekts egen klimatpåverkan ska belysas redan i samband med planbesked eller annan form av initiering.
- Risk för översvämningar och andra konsekvenser av förmodade klimatförändringar ska belysas vid planläggning.
- En kombination av förväntad permanent höjning av havsnivån och temporärt högvattenflöde kan ge en sammanlagd havsnivåhöjning på mellan 1,9 och 2,5 meter.

Utbyggnadsförslaget

Anläggningen kommer att innehära att trafiken till området ökar. Det innehåller i sig ökade utsläpp av växthusgaser. Möjligheter att ta sig till platsen med kollektivtrafik bedöms som medelgoda. Norges hus är kollektivtrafikförsörjt med buss var 30:e minut till Orminge centrum. Avståndet mellan hållplats och entré är cirka 450 meter.

Waxholmsbolagets båtar, är ett alternativ att enkelt ta sig direkt till och från Stockholm city. De trafikerar dock Hasseluddens brygga med endast några turer per dag. Båten går från Strömkajen i Stockholm och tar cirka 30 minuter.

Det finns gång- och cykelvägar till Orminge centrum, men dessa saknar vägvisning.

I området finns redan vägar, kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att befintlig infrastruktur används. Bergvärme kommer att används för uppvärmning av byggnaden.

Ytan där byggnaden planeras är inte utsatt för översvämningsrisk, Hamndalsvägen är sannolikt ett naturligt stråk för dagvatten om stora nederbördsmängder kommer och om diken utmed vägen inte räcker till. Det är viktigt att det i och med den nya byggnaden anläggs tillräckliga fördröjningsmagasin som klarar den normala nederbördssituationen. Dagvattnet får inte bli en störningskälla utanför fastigheten.



Figur 3 Skyfallsanalys, framtida djup. Röd markering är ungefärligt läge för Norges hus

Slutsatser och rekommendationer:

För att uppmuntra cykeltrafik till Norges hus och parkera dem säkert, bör cykelparkering för ca 10 platser, anordnas under tak, max 25 meter från entrén till Norges hus.

Detaljplanebestämmelser kommer att reglera dagvattenhanteringen på fastigheten.

NACKA KOMMUN

Miljö enheten

Park och Fritid

Alice Ahoniemi

Elisabeth Rosell

Referenser

- Dagvattenutredning (Sweco 2016-02-02)
- <http://www.viss.lansstyrelsen.se>
- MIFO-databasen
- Nacka kommuns översiktliga bullerkartläggning från 2015
- Östra Sveriges Luftvårdsförbund, <http://www.slb.nu/lvf/>

Detaljplan för Vikingshill och Sommarbo (Område C), i Boo

Informationsärende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Planområdet är beläget i norra Boo vid slutet av Vikingshillsvägen. Syftet med planförslaget är bland annat att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området, genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Enskilt huvudmannaskap för allmän plats bibehålls i området.

Kommunfullmäktige antog detaljplanen den 24 november 2014. Beslutet överklagades och länsstyrelsen upphävde kommunens beslut att anta detaljplanen den 30 september 2015.

Det reviderade planförslaget som nu är framtaget för antagande innebär att Fagernäsvägens södra del läggs inom detaljplanen och föreslås bli allmän plats, gångväg med enskilt huvudmannaskap. Detaljplanen tas upp för tillstyrkan i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 8 juni. Därför föreslås att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott inte tar ställning till planförslaget nu, utan att förslag om antagande går direkt till kommunstyrelsen den 20 juni.

Ärendet

Planområdet är beläget i norra Boo vid slutet av Vikingshillsvägen och omfattar Rörsundaön och Sommarbo. Det omfattar ungefär 130 fastigheter. Idag gäller områdesbestämmelser för området som begränsar byggnadsarean för fritidshus. Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena, genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter. Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Kvalitéerna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild och kulturmiljö. Husens placering på tomterna, det slingrande vägnätet, terrängformationerna och vegetationen är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Husen är ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter domineras vegetationen över bebyggelsen. Planarbetet



syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för de delar av planområdet som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Kommunfullmäktige antog detaljplanen den 24 november 2014. Beslutet överklagades till länsstyrelsen. Länsstyrelsen upphävde kommunens beslut att anta detaljplanen den 30 september 2015. Länsstyrelsen ansåg att kommunen inte borde ha avgränsat planområdet på så sätt att gångvägen i områdets södra del (Fagernäsvägen) undantogs från planläggning. Det reviderade planförslaget som nu är framtaget innebär att Fagernäsvägens södra del läggs inom detaljplanen och föreslås bli allmän plats, gångväg med enskilt huvudmannaskap. En ny utställning pågick från 19 december 2015 till 31 januari 2016. Detaljplanen planeras tas upp för tillstyrkan i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 8 juni och kommunstyrelsen den 20 juni samt för antagande i kommunfullmäktige den 20 juni.

Inkomna synpunkter

Under utställningstiden inkom fem yttranden med samma innehåll som tidigare utställning. Synpunkter har även inkommit från ägare till cirka 30 av fastigheterna i planområdet. De flesta har samma synpunkter som under tidigare utställning, vilka har bemötts tidigare.

Ändringar efter utställningen

Efter utställningen har följande revideringar gjorts av planförslaget: Området som ska vara tillgängligt för servitut/gemensamhetsanläggning för dagvattenledningar har fått ändrat läge på Velamsund 1:224.

Ekonomiska konsekvenser

Projektets totala kostnad för den kommunala VS-utbyggnaden, LTA-system, har beräknats till cirka 27,7 miljoner. Av denna summa utgör utbyggnaden av vatten och spillovatten omkring 24,2 miljoner kr; inklusive inlösen av enskilda VA lösningar och installationsbidrag med LTA pumpar. Resterande 3,5 miljoner kr är fördelade på bland annat planläggning, resurser och förrättningsavgifter för Lantmäteriet. Intäkterna är beräknade till drygt 0,6 miljoner kr via planavgifter och cirka 13,8 miljoner kr via anläggningsavgifter för vatten och spillovatten enligt va-taxan. Projekt förväntas därmed gå med ett underskott om cirka 13,3 miljoner kr. Osäkerheter i kostnadsuppskattningarna bedöms uppgå till +/- 15 %.

Tidplan

Utställning 2 (Granskning)	Kvartal 4 2015- kvartal 1 2016
Antagande	Kvartal 2 2016

Planenheten

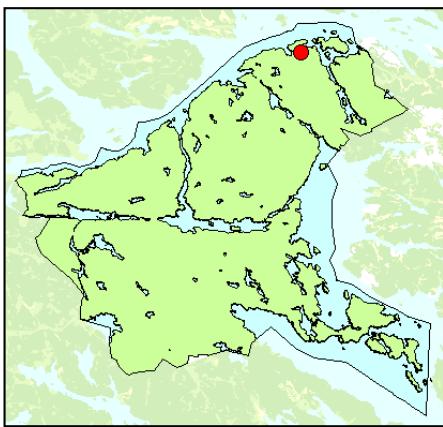
Angela Jonasson
Biträdande planchef

Birgitta Strömbäck
Planarkitekt



Översikt Vikingshill och Sommarbo (område C), kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2010-02-17	MSN	§ 57
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2010-03-29	KS	§ 52
✓	Detaljplan, samråd	2010-10-13	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2010-12-07	KSAU	§ 240, ingen erinran
✓	Detaljplan, granskning	2011-04-27	MSN	§ 138
✓	Detaljplan, yttrande, granskning	2011-06-21	KSAU	§ 135
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2014-09-17	MSN	§ 234
✓	Genomförandeavtal, godkännande	2014-09-23	TN	§ 158
✓	Detaljplan, antagande	2014-11-24	KF	§ 218
	Detaljplan utställning 2	2015-12-09	MSN	
	Detaljplan tillstyrkan	2016-06-08	MSN	
	Genomförandeavtal, godkännande	2016-06-14	NTN	
	Detaljplan antagande	2016-06-20	KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Kartor, planområdets läge i norra Boo, respektive planområdets avgränsning

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/79-214
Projekt 9528
Normalt planförfarande

Kommunstyrelsen

Ändring genom tillägg till detaljplan 47 I Älgö, för tre parkeringsytor inom delar av fastigheterna Älgö 4:7 och Solsidan 2:25, Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

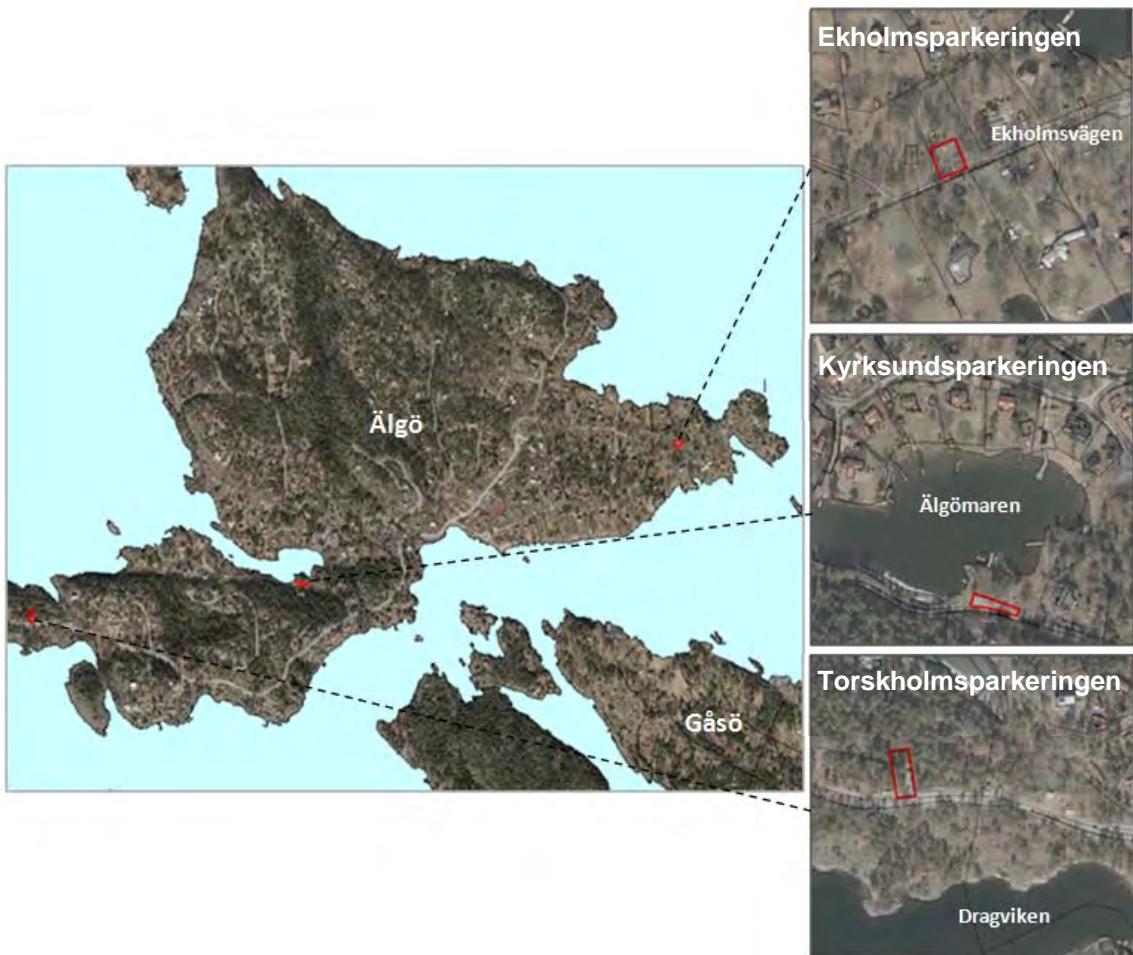
Sammanfattning

Syftet med den föreslagna planändringen är att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser på Älgö och att omfordela viss del av befintliga parkeringsytor mellan parkering på kvartersmark (för boende) och parkering på allmän plats (för besökare).

En detaljplan får enligt 4 kap 39 § plan- och bygglagen inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Detta gäller dock inte om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har bedömt att behovet av att förbättra parkeringssituationen på Älgö är av stor allmän vikt varför en planändring är motiverad, trots att fastighetsägare som berörs har motsatt sig ändringen.

Ärendet

Planärendet har initierats av Nacka kommun då kommunen under genomförandet av gällande detaljplan för Älgö har uppmärksammat brister när det gäller områdets parkeringar. Ytor planlagda för allmän parkering är för få och har inte förlagts på mest lämpade platser.



Ovanstående bild visar en översikt av Älgö och områdena som är föremål för planändringen. Bilderna till höger visar områdena som berörs av planändringen.

Likaså har parkering som planlagts på kvartersmark i gällande detaljplan inte lokaliseras på mest lämplig plats för att kunna försörja Gåsöbornas behov av boendeparkering på Älgö. Denna planändring sker för att det ska bli en gynnsammare parkeringssituation på Älgö med fler allmänna parkeringsplatser för besökare och bättre placerade enskilda parkeringsplatser för Gåsöbor. Planområdet avgränsas till tre ytor; två på Älgö och en på Svärdsön. Planområdets två ytor på Älgö berör fastigheten Älgö 4:7 som ägs av Nacka kommun. Den tredje ytan berör fastigheten Solsidan 2:25 på Svärdsön som även den ägs av Nacka kommun.



I och med planförslaget skapas fler allmänna parkeringsplatser för besökare på Älgö och enskild boendeparkering för Gåsöbor flyttas till en mer lämpad plats. Det kommer också bli tydligare vilken funktion de olika parkeringsytorna på Älgö har. Enskild boendeparkering skiljs från allmän besöksparkering. Enskild parkering regleras genom en förrättning för de fastigheter som har ett sådant behov, inom dessa områden får endast ägare av fastigheter ingående i gemensamhetsanläggning parkera. Allmän parkering får användas av samtliga besökare av olika målpunkter på Älgö. Målpunkter utgör t.ex. naturreservatet på Svärdsö, det allmänna badet ”Barnbadet” och naturområden på Älgö. De allmänna parkeringsplatserna kommer på sikt att trafikövervakas.

Länsstyrelsen och de kommunala remissinstanserna har inga synpunkter på planförslaget. Av övriga inkomna synpunkter anser flera fastighetsägare på Älgö att planändringen strider mot 4 kap 39 § Plan- och bygglagen (2010:900) som säger att en detaljplan inte får ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Detta gäller dock inte om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Planenheten har bedömt att behovet av att förbättra parkeringssituationen på Älgö är av stor allmän vikt varför en planändring är motiverad.

Planenheten påpekar att kommunen under genomförandet av detaljplanen för Älgö uppmärksammade brister dels gällande allmänna parkeringsytor, och dels gällande boendeparkering för gåsöbor. En bidragande orsak, som inte kunde förutses vid planläggningen av nu gällande detaljplan för Älgö (Dp 471), var att det område vid Torsholmen som ingick i planen som var avsett för bryggor åt gåsöbor, efter antagandet drogs ur detaljplanen. Anledningen var att strandskyddet inte upphävdes. Till bryggorna hörde parkeringsplatsen på Svärdsö (i handlingarna kallad Torsholmsparkeringen) där gåsöbor skulle parkera, i närheten av de tänkta båtplatserna.

Vid framtagandet av gällande detaljplan hade kommunen heller inte kännedom om att gällande förrättning för Marenparkeringen inte kunde ändras utan samtliga ingående fastigheters tillstyrkan. Att få tillstyrkan från samtliga bedöms inte som realistiskt. Om en ändring av förrättningen hade varit möjlig att genomföra skulle en stor del av parkeringsproblem för gåsöbor ha kunnat lösas och därmed allmänna parkeringsytor kunnat frigöras. Idag sker parkering olovligt på allmän plats på grund av avsaknad av anvisade ytor för gåsöbor. För att förbättra situationen för allmän parkering krävs därför att även boendeparkeringen för gåsöborna lösas. Parkeringssituationen på Älgö idag är inte hållbar, och det är av stor allmän vikt att kunna lösa denna. Kommunen anser att även detta motiverar en ändring av detaljplanen innan genomförandetidens slut.

Flera synpunkter har inkommit gällande parkering i allmänhet på Älgö, bland annat Marenparkeringen och situationen kring ”Barnbadet”, men som inte berörs av föreliggande ändring av detaljplanen. Flera synpunkter har inkommit om att Nacka kommun ger fastighetsägare på Gåsö en positiv särbehandling då de betalat en liten del av



gatukostnaderna men ändå får möjligheten till att få en fast enskild boendeparkering på Älgö. Planenheten anser, vad gäller gatukostnaderna, att gåsöfastigheterna har nytta av Älgövägen varför deras föredelningstal grundas på kostnader för denna del av utbyggnaden. Inkomna synpunkter har inte föranlett några ändringar i planförslaget.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden tas inom ramen för Älgöprojektet. Plankostnaderna för aktuell detaljplan har uppskattats till cirka 300 000 kr och i ordningställandet av parkeringsytorna beräknas kosta cirka 600 000 kr. Planändringen påverkar inte enskilda fastighetsägare på något sätt. Kostnaden för utbyggnaden av Älgö har redan överstigit det tak pris som är satt vid beslut för gatukostnadsutredningen. Alla kostnader över takpriset bekostas av kommunen.

Handlingar i ärendet

Tillägg till planbeskrivning, plankarta, planbestämmelser, genomförande beskrivning, samrådsredogörelse och utlåtande.

Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommunens hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/WEB/BO_BYGGA/PROJEKT/ALGO/PLANANDRING_P/Sidor/default.aspx

Tidplan

Tillstyrkan KS	7 juni 2016
Antagande KF	20 juni 2016

Planenheten

Angela Jonasson
Bitr. planchef

Anna Ellare
Planarkitekt

Per Jacobsson
Planarkitekt



Översikt av kommunala beslut

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Planuppdrag	2014-03-07	MSN	§ 59
✓	Detaljplan, samråd	2014-09-11	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning	2016-01-27	MSN	§ 16
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2016-04-20	MSN	§ 83
✓	Detaljplan, antagande		KF	

**Tillägg till
 PLANBESTÄMMELSER
 PLANBESKRIVNING samt
 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö, för 3 parkeringsytor inom delar av fastigheterna Älgö 4:7 och Solsidan 2:25, Fisksätra-Saltsjöbaden, Nacka kommun

Normalt planförfarande



Kartan ovan visar planändringens avgränsning i form av röda prickar. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Planens syfte

Syftet med planändringen är att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser på Älgö och att omfördela viss del av befintliga parkeringsytor mellan parkering på kvartersmark (för boende) och parkering på allmän plats (för besökare).

Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010: 900)

Planförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Tillägg till planbeskrivning, plankarta, planbestämmelser och genomförandebeskrivning.

I. Sammanfattning

Huvuddrag i förslaget

Planärendet har initierats av Nacka kommun då kommunen under genomförandet av gällande detaljplan för Älgö har uppmärksammat brister när det gäller områdets parkeringar. Ytor planlagda för allmän parkering är för få och har inte förlagts på mest lämpade platser. Inte heller parkering som planlagts på kvartersmark i gällande detaljplan har lokaliserats på mest lämplig plats för att kunna försörja gåsöbornas behov av boendeparkering på Älgö. Denna planändring sker för att det ska bli en gynnsammare parkeringssituation på Älgö med fler allmänna parkeringsplatser för besökare och bättre placerade enskilda parkeringsplatser för gåsöbor.

Gåsöbor har i samband med detaljplan för Älgö fakturerats delar av gatukostnader rörande utbyggnationen av vägnätet på Älgö. Därför är det rimligt att gåsöbor kan erbjudas parkering på det sätt som var tänkt när detaljplanen för Älgö tillkom.

Planändringen innebär att parkeringsytan ”Torsholmsparkeringen” på Svärdsön ändras från en enskild parkering till en allmän parkering, antalet parkeringsplatser beräknas till minst **25**. Den del av parkeringsytan längs Kyrksundsvägen, ”Kyrksundsparkeringen”, som är planlagd för teknisk anläggning, men som inte längre är nödvändig, utgår och ersätts med **4** enskilda parkeringsplatser. Längs med Ekholmsvägen finns en allmän parkering (vid dansbanan), den ändras till en enskild parkering, antalet parkeringsplatser beräknas till **16**.

I planarbetet har även ingått att utreda förutsättningarna för en ändring av parkeringen vid ”Barnbadet”. Bedömningen är att någon planändring inte behövs utan att det finns stöd i gällande detaljplan för att anlägga **10** allmänna parkeringsplatser för korttidsparkering vid ”Barnbadet”. Likaså finns det möjlighet att med stöd av gällande detaljplan skapa **2** allmänna parkeringsplatser längs den bredare delen av Ekholmsvägen (vid en mötesplats) samt ytterligare **4** allmänna parkeringsplatser inom vändzonens vid Ekholmsbron. Dessa 16 platser har redan anlagts.

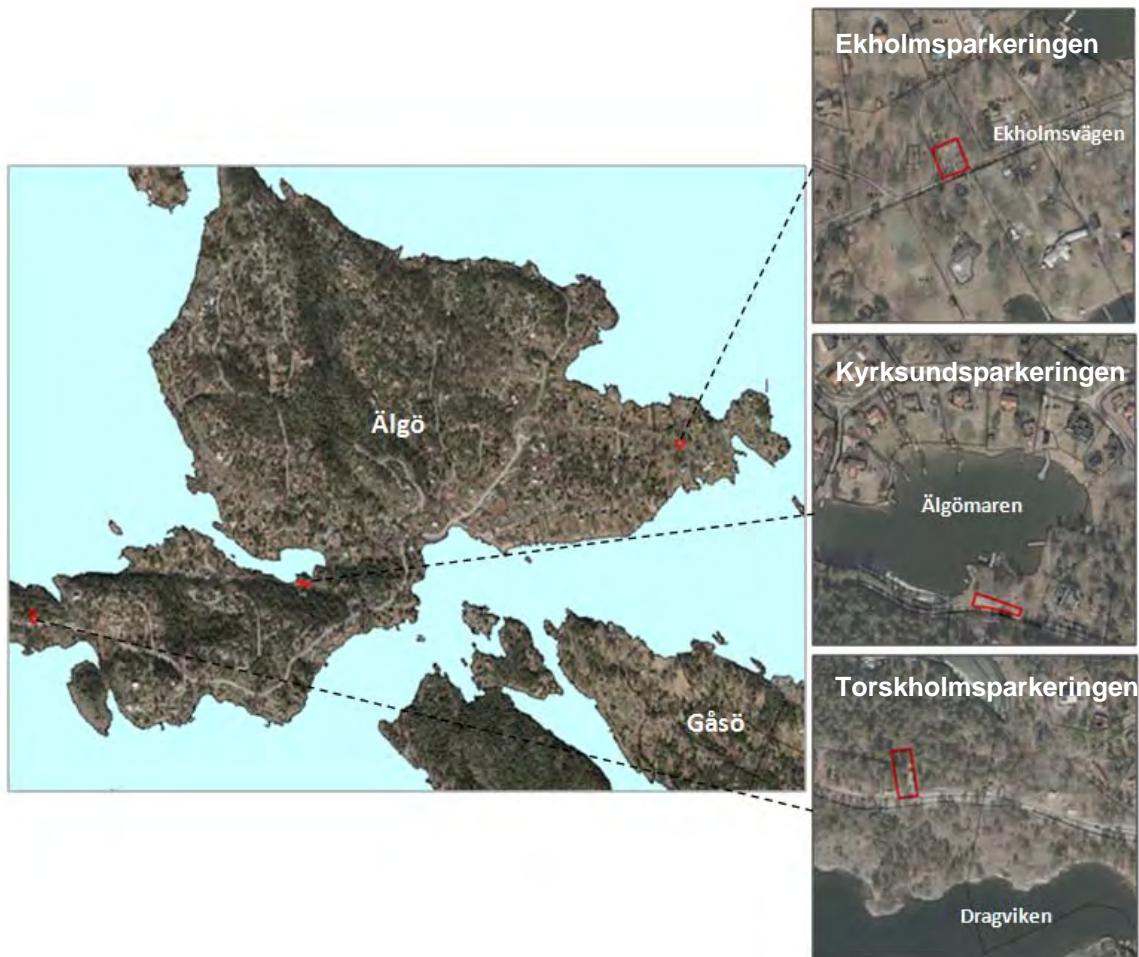
Resultatet av planändringen är att de allmänna parkeringsplatserna blir fler och förläggs där behovet av besöksparkering är störst, som i anslutning till Svärdsö naturreservat. Vidare att den enskilda parkeringen för boende på Gåsö förflyttas och förläggs närmare de bryggor som används för båtöverfart till Gåsö. När fastighetsägare på Gåsö får sin boendeparkering

löst leder det samtidigt till att de allmänna parkeringsplatserna på olika delar av Älgö blir mer tillgängliga för besökare.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Älgö är beläget i Nacka kommunens sydöstra del och tillhör kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden. Planområdet avgränsas till tre ytor, två ytor på Älgö och en på Svärdsön. Planområdets 2 ytor på Älgö berör fastigheten Älgö 4:7 som ägs av Nacka kommun. Den tredje ytan berör fastigheten Solsidan 2:25 på Svärdsön som även den ägs av Nacka kommun.



Ovanstående bild visar en översikt av Älgö och områdena som är föremål för planändringen. Bilderna till höger visar områdena som berörs av planändringen.

Gällande planer och tidigare ställningstagande

För det aktuella området gäller detaljplan 471 för Älgö fastställd 16 juli 2009. Detaljplanens syfte var att ge byggrätter för friliggande bostadshus och begränsa utbyggnadsmöjligheten för att bevara områdets kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag. Detaljplanen har även möjliggjort en successiv omvandling från gammalt fritidsområde till permanentområde på Älgö. Omvandlingen innebär utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, att fritidshus ersätts med byggrätter för permanenta bostäder, bättre vägstandard samt att natur- och parkmark görs i ordning.

Gällande detaljplan har en genomförandetid på 15 år som pågår till 2024. Under pågående genomförandetid får en detaljplan ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Nacka kommun bedömer att parkeringssituationen på Älgö har den digniteten. Parkeringsfrågan har inte blivit tillfredsställande löst i gällande detaljplan, varken för de som besöker området eller för gåsöbor som har rätt till boendeparkering på Älgö i anslutning till sina båtplatser.

En bidragande orsak till parkeringssituationen, som inte kunde förutses vid planläggningen av nu gällande detaljplan för Älgö (Dp 471), var att det område vid Torsholmen som ingick i planen som var avsett för bryggor åt gåsöbor, efter antagandet drogs ur detaljplanen. Anledningen var att strandskyddet inte upphävdes. Till bryggorna hörde parkeringsplatsen på Svärdsö (i handlingarna kallad Torsholmsparkeringen) där gåsöbor skulle parkera, i närheten av de tänkta båtplatserna.

Vid framtagandet av gällande detaljplan hade kommunen inte heller kännedom om att gällande förväntning för Marenparkeringen inte kunde ändras utan samtliga ingående fastigheters tillstyrkan. Att få detta bedöms inte som realistiskt. Om en ändring av förväntningen hade varit möjlig att genomföra skulle en stor del av parkeringsproblemet för gåsöbor ha kunnat lösas och därmed allmänna parkeringsytor kunnat frigöras. Idag sker parkering olovligt på allmän plats på grund av avsaknad av anvisade ytor för gåsöbor. För att förbättra situationen för allmän parkering krävs därför att även boendeparkeringen för gåsöarna lösas. Parkeringssituationen på Älgö idag är inte hållbar, och det är av stor allmän vikt att kunna lösa denna. Kommunen anser att detta motiverar en ändring av detaljplanen innan genomförandetidens slut.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka (2012)*. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 18 mars 2014 § 68 om att starta planändring av detaljplan 471 för Älgö avseende parkeringsytor.

3. Tillägg till planbeskrivning

Förutsättningar och förändringar

Planärendet har initierats av Nacka kommun då kommunen under genomförandet av gällande detaljplan för Älgö har uppmärksammat brister när det gäller områdets parkeringar. Ytor planlagda för allmän parkering är för få och har inte förlagts på mest lämpade platser. Även parkering som planlags på kvartersmark i gällande detaljplan har inte lokaliserats på mest lämplig plats för att kunna försörja gåsöbornas behov av boendeparkering på Älgö. Denna planändring sker för att det ska bli en gynnsammare parkeringssituation på Älgö med fler allmänna parkeringsplatser för besökare och bättre placerade enskilda parkeringsplatser för gåsöbor.

Gåsöbor har i samband med detaljplan för Älgö fakturerats delar av gatukostnader rörande utbyggnationen av vägnätet på Älgö. Därför är det rimligt att gåsöbor kan erbjudas parkering på det sätt som var tänkt när detaljplanen för Älgö tillkom.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser på Älgö och att omfördela viss del av befintliga parkeringsytor mellan parkering på kvartersmark (för boende) och parkering på allmän plats (för besökare).

Under arbetet med att ta fram en detaljplan för Älgö föreslogs att den så kallade ”Torsholmsparkeringen” skulle användas som en enskild parkering för att försörja ett område för föreningsbryggor på Torsholmen. Eftersom området för föreningsbryggor undantogs från beslutet om att anta detaljplanen, upphörde behovet av en särskild parkering för bryggorna på Torkholmen, däremot fanns parkeringen på kvartersmark kvar i detaljplanen. Behovet av en parkering på allmän plats för besökare till Svärdsö naturreservat har senare bedömts som betydligt viktigare att få till stånd. Planändringen innebär att parkeringsytan ”Torsholmsparkeringen” på Svärdsön som idag utgör en enskild parkering på kvartersmark ersätts av en parkering på allmän plats. Antalet parkeringsplatser beräknas till minst 25.

Idag används en del av parkeringsytan längs Kyrksundsvägen, ”Kyrksundsparkeringen”, som allmän parkering och en del som enskild parkering. I anslutning till den enskilda parkeringen finns ett område som är planlagt för tekniska anläggningar. Behov av teknisk anläggning inom den ytan finns dock inte varför området för teknisk anläggning utgår och ersätts med 4 enskilda parkeringsplatser.

På Älgös östra sida, längs med Ekholmsvägen finns en parkeringsplats som i gällande detaljplan är planlagd som en allmän parkering med 16 platser. I anslutning till parkeringen finns ett mindre område avsatt för föreningsverksamhet på kvartersmark. Eftersom föreningsverksamheten är ett enskilt ändamål för älgöbor behövs ingen allmän parkering för att försörja föreningsverksamheten. Vidare är det kommunens bedömning att det inte finns något behov av så många allmänna parkeringsplatser för besökare till denna del av Älgö.

(Ett antal allmänna parkeringsplatser för besökare ordnas dock inom ramen för gällande detaljplan på Ekholmsvägen, inom allmän plats för gata. Se nästa stycke.) Den så kallade ”Ekholmsparkeringen” omvandlas därför från allmän plats till en enskild parkering, för att gåsöbor ska kunna nyttja denna yta som boendeparkering. Parkeringen ligger inom rimligt avstånd från de båtbryggor som gåsöbor använder för överfart till Gåsö.

I planarbetet har även ingått att utreda förutsättningarna för en ändring av parkeringen vid det så kallade ”Barnbadet”. Bedömningen är att någon planändring inte behövs, utan det finns stöd i gällande detaljplan för att anlägga 10 allmänna parkeringsplatser för korttidsparkering vid ”Barnbadet”. På detta sätt förbättras tillgängligheten för allmänheten till det allmänna badet. Likaså finns det möjlighet att med stöd av gällande detaljplan skapa 2 allmänna parkeringsplatser längs den bredare delen av Ekholmsvägen (vid en mötesplats) samt ytterligare 4 allmänna parkeringsplatser inom vändzonens vid Ekholmsbron. Dessa sammanlagt 16 platser som beskrivs har anlagts. Platserna längs Ekholmsvägen kan användas av besökare till Älgös naturområden. Notera att de parkeringar som redovisas i detta stycke endast utgör en upplysning om vilka möjligheter som redan är tillåtet i gällande detaljplan, och att dessa inte innebär någon egentlig utökning av antalet parkeringsplatser enligt denna planändring.

Tillägg till plankarta och planbestämmelser

Torskholmsparkeringen på Svärdsön



Ändring av del av dp 471 kartblad 5

Parkeringsytan omvandlas från kvartersmark till allmän plats.

Förklaring

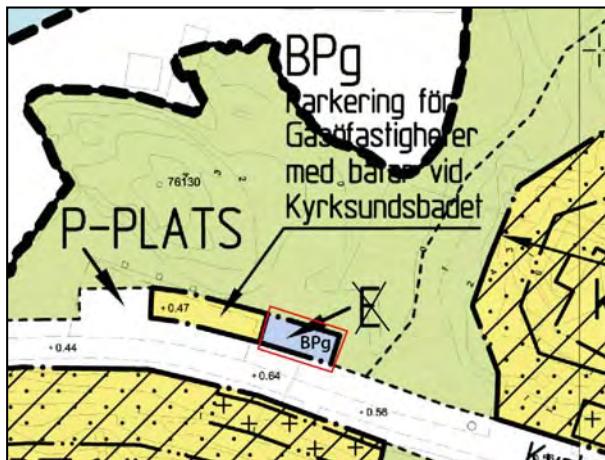
Linje ritad cirka en meter utanför gräns för ändringsområdet

Utgående bestämmelse BPg "bostäder, parkering, marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning"

Utgående bestämmelse  "marken får inte bebyggas"

Ny bestämmelse P-PLATS "allmän parkering"

Kyrksundsparkeringen



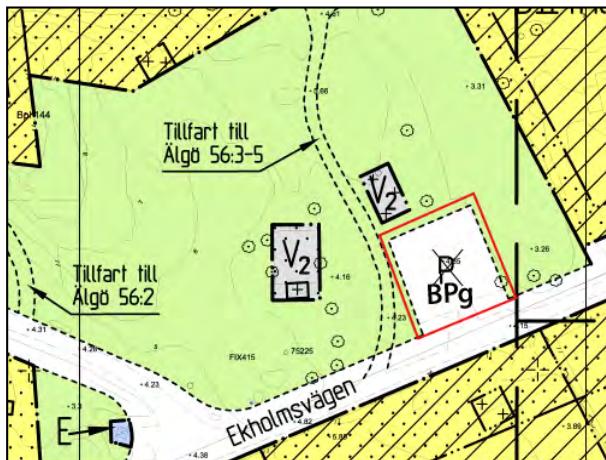
Ändring av del av dp 471 kartblad 9

Parkeringsytan får ny bestämmelse inom kvartersmark.

Förklaring

Linje ritad cirka en meter utanför gräns för ändringsområdet		
Utgående bestämmelse	E	"tekniska anläggningar"
Ny bestämmelse	BPg	"bostäder, parkering, marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning"

Ekholmsparkeringen



Ändring av del av dp 471 kartblad 16

Parkeringsytan omvandlas från allmän plats till kvartersmark.

Förklaring

Linje ritad cirka en meter utanför gräns för ändringsområdet.		
Utgående bestämmelse	P	"allmän parkering"
Ny bestämmelse	BPg	"bostäder, parkering, marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning"

4. Konsekvenser av planen

Fler allmänna parkeringsplatser för besökare tillskapas och den enskilda boendeparkeringen för gästbor flyttas till mer lämpade platser. Det kommer också bli tydligare vilken funktion de olika parkeringsytorna på Älgö har. Enskild boendeparkering skiljs från allmän besöksparkering. Enskild parkering regleras genom en förrättning för de fastigheter som har ett sådant behov, inom dessa områden får endast ägare av fastigheter ingående i gemensamhetsanläggning parkera. Allmän parkering får användas av samtliga besökare av olika målpunkter på Älgö. Målpunkter utgör t.ex. naturreservatet på Svärdsö, det allmänna badet "Barnbadet" och naturområden på Älgö. De allmänna parkeringsplatserna kommer på sikt att trafikövervakas.

När fastighetsägare på Gåsö får sin boendeparkering löst leder det samtidigt till att de allmänna parkeringsplatserna på olika delar av Älgö blir mer tillgängliga för besökare. De allmänna parkeringsytorna kommer på sikt att trafikövervakas vilket bör leda till att den parkering som idag sker olovligen på allmän parkering upphör. Detta bör i sin tur leda till att tillgängligheten på allmänna parkeringsplatser blir god.

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Trafik

Ytor för parkering skapas vilket kommer minska risken för att fordon kommer stå uppställda på ytor som inte är avsedda för parkering. Detta medför att det blir säkrare för cyklister och gående då fordon inte står i deras väg samt bättre framkomlighet för kollektivtrafik och räddningsfordon.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden tas inom ramen för Älgöprojektet. Plankostnaderna för aktuell detaljplan har uppskattats till cirka 300 000 kr och iordningställandet av parkeringsytorna beräknas kosta cirka 600 000 kr. Planändringen påverkar inte enskilda fastighetsägare på något sätt. Kostnaden för utbyggnaden av Älgö har redan överstigit det tak pris som är satt vid beslut för gatukostnadsutredningen. Alla kostnader över takpriset bekostas av kommunen.

Natur, kulturmiljö och landskapsbild

Dessa bedöms inte påverkas av tillägget då ingen ny mark enligt gällande detaljplan för Älgö tas i anspråk för parkering. Planändringen sker genom en omfördelning av befintliga ytor som i nu gällande plan nyttjas för parkering och teknisk anläggning, det vill säga redan ianspråktagna för någon anläggning.

5. Tillägg till genomförandebeskrivning

Genomförandetid

Planens genomförandetid pågår till 16 juli 2024. Genomförandetiden är densamma som för underliggande detaljplan 471 för Älgö.

Förslag till tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd	4 kvartalet 2014
Granskning	1 kvartalet 2016
Kommunfullmäktiges antagande	2 kvartalet 2016
Laga kraft	3 kvartalet 2016

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

Planarbetet medför inga kostnader eller markinlösen som påverkar enskilda fastighetsägare. Planändringen berör enbart mark som ägs av Nacka kommun.

Medverkande i planarbetet

Anna Ellare	planarkitekt	plan
Per Jacobsson	planarkitekt	plan
Eva Olsson	projektledare	exploatering
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafik

Planenheten

Nina Åman	Anna Ellare	Per Jacobsson
Planchef	Planarkitekt	Planarkitekt

**UTLÄTANDE**

2016-03-31

KFKS 2014/79-214
Projekt 9528

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÄTANDE

Ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö, för 3 parkeringsytor inom delar av fastigheterna Älgö 4:7 och Solsidan 2:25, Fisksätra-Saltsjöbaden, Nacka kommun

Sammanfattning

Planärendet har initierats av Nacka kommun då kommunen under genomförandet av gällande detaljplan för Älgö (Dp 471) har uppmärksammat brister vad gäller områdets parkeringar. Ytor planlagda för allmän parkering är för få och har inte förlagts på mest lämpade platser. Även parkering som planlagts på kvartersmark i gällande detaljplan har inte lokaliseras på mest lämplig plats för att kunna försörja gåsöbornas behov av boendeparkering på Älgö. Syftet med planändringen är att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser och omfordela viss del av befintliga parkeringsytor mellan enskilda och allmänna parkeringar.

Planändringen innebär att parkeringsytan ”Torsholmsparkeringen” på Svärdsön ändras från enskild parkering till en allmän parkering, antalet parkeringsplatser är 25. Det område vid ”Kyrksundsparkeringen” på Kyrksundsvägen, som är planlagt för teknisk anläggning, men som inte längre är nödvändig, utgår och ersätts med 4 enskilda parkeringsplatser. Längs Ekholmsvägen (vid dansbanan) finns en allmän parkering, den ändras till en enskild parkering, antalet parkeringsplatser beräknas till 16.

Resultatet av planändringen är att de allmänna parkeringsplatserna blir fler och förläggs där behovet av besöksparkering är störst, som i anslutning till Svärdsö naturreservat. Vidare innebär planändringen att den enskilda parkeringen för boende på Gåsö förflyttas och delvis förläggs närmare de bryggor som används för båtöverfart till Gåsö. När fastighetsägare på Gåsö får sin boendeparkering löst leder det samtidigt till att de allmänna parkeringsplatserna på olika delar av Älgö blir mer tillgängliga för besökare.

Länsstyrelsen och de kommunala remissinstanserna har inga synpunkter på planförslaget. Av övriga inkomna synpunkter anser flera att planändringen strider mot 4 kap 39 § Plan-

och bygglagen (2010:900) som säger att en detaljplan inte får ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Detta gäller dock inte om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen.

Flera synpunkter har inkommit gällande parkering i allmänhet på Älgö, bland annat Marenparkeringen och situationen kring ”Barnbadet”, men som inte berörs av föreliggande ändring av detaljplanen. Flera synpunkter har inkommit om att Nacka kommun ger fastighetsägare på Gåsö en positiv särbehandling då de betalat en liten del av gatukostnaderna men ändå får möjligheten till att få en fast enskild boendeparkering på Älgö. Detta strider enligt inkomna synpunkter mot kommunallagen enligt vilken alla kommunmedborgare ska behandlas lika.

Inkomna synpunkter har inte föranlett några ändringar i planförslaget.

Bakgrund

Miljö- och stadsbygnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 7 mars 2014 § 58. Planchefen beslutade den 11 september 2014 att skicka ut förslaget på samråd. Planförslaget var ute på samråd under tiden 1 oktober till 5 november 2014. Öppet hus hölls tisdagen den 21 oktober 2014 i utställningshallen i Nacka stadshus. En samrådsredogörelse upprättades 19 januari 2016. Miljö- och stadsbygnadsnämnden beslutade den 27 januari 2016 § 16 att ställa ut detaljplanen för granskning. Planförslaget var utställt för granskning från 29 januari till 29 februari 2016. Planförslaget fanns uppsatt på biblioteken i Saltsjöbadens centrum, Fisksätra, Nacka Forum samt i Nacka stadshus under såväl samrådet som granskningen.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka Energi AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Natur- och trafiknämnden
- Nacka Miljövårdsråd
- Älgö Fastighetsägarförening (ÄFF)

Synpunkter har även inkommit från 12 fastighetsägare på Älgö och Gåsö.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Nedan sammanfattas inkomna yttranden på planförslaget. Planenhetens kommentarer på synpunkterna redovisas efter varje yttrande.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. *Natur- och trafiknämnden* framhåller att sedan nämndens yttrande vid samrådet har förutsättningarna för hantering av avfall i området uppmärksammats. Idag hämtas restavfall och latrin från boende ute på Gåsö. Sophämtningsentreprenören går iland med båt på respektive fastighets brygga och från fastigheter som ligger längre upp på land hämtas avfallet med fyrfjuling. Hämtningen innebär mycket manuellt arbete och arbetsmiljön som denna hämtning innebär skulle inte godkännas på fastlandet av arbetsmiljöskäl. Kommunens underentreprenör har dessutom signalerat att de inte vill fortsätta sköta hämtningen under någon längre tid.

Men anledning av detta söks en lösning där hämtningen kan ske med sopbil på Älgö. Närmast till hands är då att anlägga en plats med större gemensamma avfallsbehållare i anslutning till gåsöbornas bryggor vid Ekholmsvägen. Men där är det svårt att hitta en yta som är tillräckligt stor och som inte står in konflikt med andra intressen.

Torsholmsparkeringen är en lämplig plats både som ersättningsyta för återvinningsstation och avfallsbehållare för gåsöborna. Nämnden föreslår att det prövas om dessa två funktioner kan möjliggöras i planbestämmelse redan nu för att undvika stora problem när avfall från Gåsö inte längre går att hantera på nuvarande sätt och att marken där återvinningsstationen ligger idag på Svärdsö kommer att användas på annat sätt.

En konsekvens av en lokalisering av återvinningsstation och behållare för gåsöbornas hushållsavfall på Torsholmsparkeringen är att antalet p-platser skulle minska. Behovet av återvinningsstation och en hållbar avfallslösning för Gåsö är stort och bör vägas tungt mot nyttan av varje parkeringsplats.

Planenhetens kommentar. Syftet med planändringen är att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser. Planändringen görs under pågående genomförandetid och det är endast möjligt att göra ändringar i detaljplanen om det är av stor allmän vikt. Att lösa parkeringssituationen och tillskapa fler allmänna parkeringsplatser har bedömts vara av stor allmän vikt. I och med dessa omständigheter ses det inte som möjligt att tillskapa plats för en återvinningsstation (FTI-behållare) på Torsholmsparkeringen, med resultatet att ett antal allmänna parkeringsplatser försvinner. En återvinningsstation kräver dessutom en annan användning i detaljplanen vilket skulle medföra att den behöver ställas ut för granskning en gång till.

I ytterligare dialog med VA- och avfallsenheten så har det framkommit att man önskar behållare, en för restavfall och en för matavfall, för boende på Gåsö för att hantera sophämtningen bättre. Behållarna ska inte samlokaliseras med återvinningsstationen utan bör lokaliseras på Gåsö. Det har nyligen kommit till kommunens kännedom att kommunens entreprenör har börjat hämta avfall med båt och att det skulle kunna vara en

lämplig lösning att sköta hämtningen av avfall på Gåsö med båt. Men för att kunna hämta avfall med båt krävs att tillstånd söks för att uppföra behållare ovan eller under mark. Lämplig lokalisering och tillstånd för återvinningsstation och avfallsbehållare ska utredas vidare och behandlas inte ytterligare i aktuell planändring.

2. *Nacka miljövårdsråd* ställer sig positivt till att kommunen försöker lösa parkeringsfrågorna för boende och besökare till Gåsö samt besökare till Älgö. Nacka Miljövårdsråd instämmer i bedömningen att dagens parkeringssituation utgör "olägenheter av stor allmän vikt", varför de anser att en planändring under nuvarande detaljplans genomförandetid är motiverad för dessa frågor. Miljövårdsrådet anser dock, att en mer genomgripande lösning borde göras snarast, så att de flesta älgö- och gåsöbor blir nöjda.

Nacka miljövårdsråd har inga invändningar mot förslagen som rör Torsholmsparkeringen och Kyrksundsparkeringen. Förslaget för ändring av Ekholmsparkeringen är inte en optimal lösning då parkering idag är avsedd för lokaler för föreningsverksamhet och allmän parkering för besökare till Älgö samt att avståndet till bryggorna som nyttjas av gåsöarna är alldelvis för långt. På Marenparkeringen är parkeringen arrangerad så att varje specifik plats är reserverad för en specifik fastighet vilket får till följd att många platser står otillgängliga. Genom att arrangerar så att alla behöriga får nyttja valfri parkeringsplats kan Marenparkeringen rymma betydligt fler parkerande och förstöring av naturmark kan undvikas. Miljövårdsrådet anser att det finns mark vid Älgö gård som skulle lämpa sig till parkering för gåsöbor. Slutligen anser rådet att något fler allmänna parkeringsplatser än i planförslaget bör kunna etableras.

Planenhets kommentar: Föreningsverksamheten är ett enskilt ändamål för älgöbor varför ingen allmän parkering behövs för att försörja föreningsverksamheten, vilket tydliggörs i planbeskrivningen. Älgöbor som nyttjar dansbaneanläggningen förväntas inte behöva ta bilen dit. Möjlighet finns för ett fåtal bilar att parkera vid vändytan vid Ekholsbron samt eventuellt längs den allmänna gatan. De flesta fastigheter i den här delen av Älgö har möjlighet att låta besökande parkera inom egen fastighet varför behovet av en allmän parkering inte bedöms som stort.

Parkeringsproblematiken skulle, som Nacka miljövårdsråd skriver, kunna lösas om platserna på Marenparkeringen, och eventuellt även de vid Ekdungen, kunde samnyttjas av de boende på Gåsöarna, dvs. att man inte har en egen parkeringsplats utan ställer sig där ledig plats finns. Sannolikheten att samtliga gåsöbor är där samtidigt bedöms som relativt liten varför en sådan lösning torde vara möjlig. Detta är dock svårt att realisera på grund av gällande förrättning för gemensamhetsanläggningen, Gåsö ga:2, där befintliga delen av Marenparkeringen ingår. På Marenparkeringen finns idag 78 parkeringsplatser. Inom tillkommande del (enligt detaljplan 471) kan 34 platser inrymmas, vilket innebär totalt 112 platser på Marenparkeringen. Med något smalare parkeringsplatser än 2,5 m skulle dock fler platser kunna inrymmas. Nacka kommun tittar på möjligheten att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser inom gällande detaljplan för Älgö.

3. *Älgö Fastighetsägareförening (ÄFF)* motsätter sig planändringen och står fast vid synpunkterna som framfördes vid samrådet. ÄFF menar att det framkommer av samrådsredogörelsen att kommunen inte anser att 4 kap 39 § Plan- och bygglagen (2010:900) utgör något hinder för den föreslagna planändringen, vilket ÄFF hävdat att den gör. Det finns inga nya omständigheter av allmänt intresse som har bärning här.

ÄFF menar att syftet med planändringen, enligt vad som först nu i granskningsskedet görs gällande är att serva allmänhetens möjlighet att ta sig till naturreservatet på Svärdsö. Men det officiella planförslaget är att skapa fler allmänna parkeringar på Älgö. Då måste det förstås handla om att öka allmänhetens, inklusive älgöbors möjligheter till tidsbegränsade parkeringsmöjligheter på allmän plats på Älgö, oavsett om det handlar om ett besök i föreningslokal eller en visit till ön av en icke älgöbo.

Kommunen skriver i planhandlingarna att gällande detaljplan för Älgö visat sig innehålla för lite ytor för besöksparkering. Att utifrån detta konstaterande föreslå en annan användning av Ekholmsparkeringen än gällande detaljplans föreskrifter borde inte vara möjligt. Planförslaget resulterar tvärtom i att det blir färre allmänna parkeringsplatser på Älgö. Detta kan inte vara av allmänt intresse och därigenom möjliggöra en ändring av detaljplanen.

Slutligen framhåller ÄFF att det går att lösa den aktuella parkeringsproblematiken gällande gåsöbornas parkeringsmöjligheter inom ramen för gällande detaljplan vilket framfördes i samrådsyttrande från föreningen.

Planenhetens kommentar: Anledningen till att ett tillägg till detaljplanen för Älgö föreslås är att parkeringssituationen inte lösats på bästa sätt i gällande detaljplan. Som framgår av planbeskrivningen är ytor planlagda för allmän parkering för få och ligger inte där de är mest lämpade. Inte heller parkeringarna på kvartersmark har placerats där de är mest lämpade. Planenheten påpekar att kommunen under genomförandet av detaljplanen för Älgö uppmärksammade brister dels gällande allmänna parkeringsytor, och dels gällande boendeparkering för gåsöbor. En bidragande orsak, som inte kunde förutses vid planläggningen av nu gällande detaljplan för Älgö (Dp 471), var att det område vid Torskholmen som ingick i planen som var avsett för bryggor åt gåsöbor, efter antagandet drogs ur detaljplanen. Anledningen var att strandskyddet inte upphävdes. Till bryggorna hörde parkeringsplatsen på Svärdsö (i handlingarna kallad Torskholmsparkeringen) där gåsöbor skulle parkera, i närheten av de tänkta båtplatserna.

Vid framtagandet av gällande detaljplan hade kommunen heller inte kännedom om att gällande förvärvning för Marenparkeringen inte kunde ändras utan samtliga ingående fastigheters tillstyrkan. Att få tillstyrkan från samtliga bedöms inte som realistiskt. Om en ändring av förvärvningen hade varit möjlig att genomföra skulle en stor del av parkeringsproblem för gåsöbor ha kunnat lösas och därmed allmänna parkeringsytor kunnat frigöras. Idag sker parkering olovligt på allmän plats på grund av avsaknad av anvisade ytor för gåsöbor. För att förbättra situationen för allmän parkering krävs därför att även boendeparkeringen för gåsöarna lösas. Parkeringssituationen på Älgö idag är inte

hållbar, och det är av stor allmän vikt att kunna lösa denna. Kommunen anser att detta motiverar en ändring av detaljplanen innan genomförandetidens slut.

Gåsöbor har dessutom i samband med gällande detaljplan för Älgö fakturerats delar av gatukostnader rörande utbyggnationen av vägnätet på Älgö. Det är därför rimligt att se till att gåsöborna kan erbjudas platser som det var tänkt när detaljplanen för Älgö tillkom.

Tillägget till detaljplanen innebär dessvärre att en plats per fastighet på Gåsö ändå inte kan uppnås. Kommunen arbetar med att finna möjliga lösningar inom gällande detaljplan, både vad gäller framtagande av allmänna parkeringsplatser och platser som kan upplåtas för gåsöbor, men kan inte garantera att fler parkeringsplatser kan tillkomma. Planändringen innebär att något fler allmänna parkeringsplatser kan tillskapas på Älgö, detta genom att Torsholmsparkeringen som rymmer 25 platser blir allmän. Däremot ändras Ekholmsparkeringen (Dansbanan), som rymmer 16 platser, från allmän till enskild. Totalt blir det således nio fler allmänna parkeringsplatser. Utöver detta finns möjlighet att inom gällande detaljplan för Älgö tillskapa ytterligare ett fåtal allmänna parkeringsplatser.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

1. Ägaren till fastigheten *Älgö 62:15* motsätter sig ytterligare parkeringar på Älgö då de anser att det finns tillräckligt. Om ytterligare parkering krävs för gåsöbor ska dessa lösas på Svärdsö och blir avståndet till bryggorna för långt kan båtplatserna också förläggas till Svärdsö eller andra delar av Saltsjöbaden eller Ingarölandet.

Planenhetens kommentar: Båtplatser på Svärdsö har tidigare utretts och avskrivits på grund av höga naturvärden, varför sådana inte är aktuella. Avståndet till andra delar av Saltsjöbaden är relativt stort i förhållande till avståndet mellan Älgö och Gåsö. Eftersom gåsöborna idag har båtplatser på Älgö, vilket trots allt fungerar relativt väl, bortsett från parkeringssituationen till viss del, finns ingen anledning att placera dem längre bort. Ingarö ligger i Värmdö kommun varför det inte är möjligt för Nacka kommun att planlägga för båtplatser åt gåsöbor där. Se kommentar till Älgö Fastighetsägareföreningens (ÄFF) yttrande.

2. Ägaren till fastigheten *Gåsö 3:29* framhåller att antalet nya parkeringsplatser som kommunen ställer till gåsöbornas förfogande är för få ca 25 platser för 66 fastigheter. Fastighetsägaren som är medlem i Gåsö Vägsamfällighetsförening menar att de är orättvist behandlade jämfört med andra fastighetsägare på Gåsö som har en egen reserverad plats. Detta strider kom kommunallagen enligt vilka alla kommunmedborgare ska behandlas lika.

Planenhetens kommentar: Totalt finns 186 fastigheter på Gåsööarna, av vilka några idag inte är bebyggda. På Älgö är det, när tillägget till detaljplanen vunnit laga kraft, möjligt att få till ca 165 parkeringsplatser för gåsöborna. De platser som tillkommer är 16 på dansbaneparkeringen och 4 på Kyrksundsparkeringen. Kommunen gör även en översyn om fler platser kan anordnas inom nu gällande detaljplan för Älgö, bland annat vid Ekdungen där möjligt tre platser kan inrymmas inom området som är planlagt för parkering. Tillägget till detaljplanen innebär dessvärre att en plats per fastighet på Gåsö ändå inte kan uppnås. Kommunen arbetar med att finna möjliga lösningar inom gällande detaljplan, både vad

gäller framtagande av allmänna parkeringsplatser och platser som kan upplåtas för gåsöbor, men kan inte garantera att fler parkeringsplatser kan tillkomma.

3. Ägarna till fastigheten *Gåsö 3:36* anser att planändringen gynnar såväl älgöbor, gåsöbor som besökare då parkeringsplatserna på Älgö blir fler vilket kan minska trycket på de allmänna parkeringarna. Men i sin nuvarande utformning löser inte planändringen hur varje fastighet på Gåsö ska säkerställas båtplats på Älgö. Om detta problem lämnas utan åtgärd riskerar frågan om tillgänglighet till Gåsö för samtliga fastighetsägare att förbli olöst i många år framöver.

Lantmäteriet har konstaterat att ett antal fastigheter på Gåsö inte har tillgång till båtplats på Älgö (ref. Lantmäteriets utredning ”Fastigheter och ägare”, ärendenummer AB111631, daterad 2012-08-13 se bilaga 1). Egen båtplats på Älgö är en förutsättning (på samma sätt som parkeringsmöjligheter) för gåsöbor att kunna angöra sin fastighet via Älgövägen. Det har tidigare konstaterats att Nacka kommun inte kan kräva medfinansiering för utbyggnaden av Älgövägen av gåsöbor som saknar möjlighet att parkera på Älgö (och därmed möjlighet att nyttja vägen). Av samma skäl saknas grund för att debitera avgiften till de gåsöbor som saknar båtplats på Älgö. För att slutgiltigt lösa frågan om tillgänglighet till samtliga fastigheter på Gåsö krävs det därför att förslaget till ändrad detaljplan kompletteras med en lösning för det tiotal fastigheter som idag saknar tillgång till båtplats.

Att skapa fler båtplatser på de befintliga bryggorna som idag disponeras av Gåsö Vägförening, Gåsö Vägsamfällighetsförening och Långa bryggans samfällighetsförening genom att förlänga bryggorna eller förtäta dem. Genom både förlängning och förtäring av bryggorna är det möjligt att skapa tillräckligt många nya båtplatser som krävs. Nacka kommun måste ställa krav på samfällighetsföreningarna och genomföra justeringar i gällande detaljplan.

Utöver det förslag som kommunen lämnat avseende parkeringsplatserna på Älgö finns möjligheter att enkelt tillskapa ytterligare parkering. Den parkering som idag disponeras av Långa bryggans samfällighetsförening belägen på kommunens mark Älgö 4:7 kan enkelt utvidgas något österut. På så vis kan 3-4 parkeringar skapas på en yta som redan idag fungerar som en parkering inofficiellt.

Planenhetens kommentar: I gällande detaljplan för Älgö (Dp 471) finns ett visst utrymme för utbyggnad av befintliga bryggor, dock är ytorna begränsade. Eventuellt kan det finnas möjlighet att anlägga bryggor vid exempelvis Kyrksundsbadet och på norra Älgö. Initiativet måste komma från fastighetsägarna och inte från kommunen då kommunen endast kan upplåta mark- och vattenområde till de föreningar som ansöker om arrende eller väljer att gå till lantmäteriet för att bilda en gemensamhetsanläggning.

Nacka kommun har tittat på parkeringsplatsen i anslutning till Långa bryggan och har den ytan som nämns i yttrandet i åtanke vid tillskapande av fler parkeringsplatser. Det finns inga beslut men troligen kommer kommunen yrka på att den ytan ingår i en gemensamhetsanläggning för parkering.

4. Ägaren till fastigheten *Älgö 82:1* motsätter sig planförslaget. Fastighetsägaren anser att Torsholmsparkeringen är bra för besökare till naturreservatet men att älgöbor inte har någon glädje av parkeringen.

Det måste bli ett slut på parkeringsproblematiken på Älgö. Parkeringsplatserna vid barnbadet och kiosken är fulla av gåsöbors bilar, som står där vardag som helg. Det är många ö-bor som har plats på Marenparkeringen men ställer bilen vid badet för att det är för långt att gå. Badgäster och tennisspelare hittar då inga platser till sina bilar och då fylls alla vägar runt omkring med bilar. Det blir då svårt för boende att komma ut från sina tomter. Detta skapar mycket irritation mellan boende och bilägare. Det ska vara korttidsparkering vid barnbadet och inte några 72-timmarsplatser.

Vi som bor på Älgö har betalat stora summor till Nacka kommun i vägavgift, vi borde då kunna komma fram på vägen och köra obehindrat in mot centrala Nacka.

Planenhetens kommentar: Nacka kommun strävar efter att förbättra rådande parkeringssituation, både vid Barnbadet och på Älgö generellt. Tanken med parkeringsskyltningen är att besökare ska kunna stå en längre tid men när rådande parkeringsproblematik är förbättrad kan man korta ner tiden på den allmänna parkeringen vid badet så att tillgängligheten blir bättre. Det är trafikenheten som hanterar det och medborgare kan lämna förslag redan nu om man önskar.

5. Ägaren till fastigheten *Älgö 57:5* motsätter sig förslaget om att parkeringen på Ekholmsvägen ändras från allmän till enskild. Vidare ifrågasätter fastighetsägaren kommunens sätt att fördela gatukostnaderna för upprustningen av Älgövägen. De som har nytta av vägen och gatumarken ska vara med och dela på kostnaden. Fastighetsägaren anser att gåsöarna drar nytta av vägen men slipper nackdelarna så som högre trafikintensitet, gatubelysning och buller med mera. Utifrån ett båtnadsperspektiv borde andelstalet för fastigheter på Gåsö således ha varit högre än för fastigheter på Älgö. Utöver att man på rent felaktiga grunder utövat någon sorts fördelningspolitik genom att ge gåsöarna ett lägre andelstal i gatukostnadsfördelningen vill man nu gå ännu ett steg längre och erbjuda gåsöbor parkering på Älgö. Enligt Nacka kommuns princip om att låta dem som nyttjar en väg- och gatuupprustning också få betala för den så vore det naturligt att låta gåsöarna betala för kostnaden för p-platserna genom att från början ha gett dem ett högre andelstal då gatukostnadsfördelningen gjordes. I samrådsredogörelsen svarar planenheten bland andra Älgö fastighetsägarförening att det är Nackas skattekollektiv som står för extrakostnaderna med parkeringarna och verkar därmed bortse ifrån att orättvisan mellan gåsöbor och älgöbor inte på något vis är löst genom det förfarandet.

Författarna till planförslaget konstaterar att ”ytor planlagda för allmän parkering är för få och har inte förlagts på mest lämpade platser”, vilket fastighetsägaren inte ifrågasätter. Men lösningen enligt förslaget är att ta bort 16 platser på Ekholmsvägen med motiveringen att 25 platser (således 9 platser ”netto” för hela Älgö) på Torsholmen tillskapas. Hur detta ska hjälpa alla som vill bada på barnbadet under högsäsong förklarar man dock inte. Undertecknad har tipsat flera familjer som

bor bortom gångavstånd från Barnbadet att de kan parkera på parkeringen längst bort på Ekholmsvägen och samtliga har även gjort det och varit mycket nöjda. Med den synnerligen ansträngda parkeringssituationen vid Barnbadet är en promenad på 700 meter överkomlig för en tillfällig badgäst. Att däremot göra det till en lösning för en gåsöbo känns inte lika självklart, vilket också kan utläsas i svaren från gåsöbor i samrådet.

Fastighetsägaren menar vidare att hävda att åtgärden är till gagn för allmänheten är att fara med osanning. Man gynnar den del av allmänheten som besöker Korsholmen, men missgynnar den del av allmänheten som besöker Barnbadet. De gåsöbor som däremot får varsin p-plats på Ekholmsparkeringen gynnas, vilket inte kan vara av stort allmänintresse utan precis tvärtom. Fastighetsägaren ställer en retorisk fråga för att belysa absurditeten i det som förs fram från kommunen: Skulle det vara till gagn för allmänheten om man lade ner ett sjukhus i Norrland samtidigt som man öppnade två sjukhus i Skåne? Naturligtvis inte och på samma sätt kan man inte ersätta p-platser längst bort på Ekholmsvägen med parkeringsplatser på Torsholmen cirka 2,6 kilometer därifrån.

För varje tänkande människa torde det vara klarlagt att det inte är ett stort allmänintresse att göra om 16 p-platser från allmänna till enskilda.

Planenhetens kommentar: Vad gäller gatukostnadsutredningen vidhåller kommunen att den grundar sig på att Ekholmsparkeringen vid dansbanan är allmän och Torsholmsparkeringen är enskild, vilket innebär att Ekholmsparkeringen är inräknad i kostnaden men inte Torsholmsparkeringen. Hade gatukostnaden istället beräknats med Torsholmsparkeringen som allmän och Ekholmsparkeringen som enskild skulle kostnaden ha blivit något högre eftersom Torsholmsparkeringen är större till ytan. Gåsöfastigheter anses ha nyttja av Älgövägen och deras föredelningstal grundas på kostnader för denna del av utbyggnaden.

Angående trafikintensiteten på Älgövägen så bör inte belastningen av gatorna ha ökat i någon större omfattning då inga nya byggrätter har skapats. Arbetet med att upprusta Älgövägen syftade till att förbättra möjligheterna för trafik under vinterhalvåret varför trafikintensiteten kan vara förändrad då.

För gåsöbor som ska parkera ligger Ekholmsparkeringen något bättre till än Torsholmsparkeringen. Ekholmsparkeringen har dessutom tidigare använts av gåsöbor, vilket då fungerade väl. Därför föreslås Ekholmsparkeringen bli kvartersmark och upplåtas till gåsöbor istället för Torsholmsparkeringen.

Kommunen vidhåller att åtgärden är till gagn för allmänheten eftersom fler allmänna parkeringsplatser kan tillskapas i och med planändringen. Tanken är att detta i kombination med att få till fler parkeringsplatser för gåsöbor ska leda till att parkeringssituationen generellt ska bli bättre på Älgö, även vid Barnbadet. Kommunen arbetar även med att försöka tillskapa fler parkeringsplatser inom gällande detaljplan, vilket ytterligare skulle förbättra situationen.

6. Ägaren till fastigheten *Gåsö 3:24* tillstyrker förslaget som ett första steg att lösa parkeringsfrågan för Gåsö Vägsamfällighets medlemmar. Fastighetsägaren utgår från att kommunen skyndsamt löser resterande parkeringsfrågor och att detta sker på ett likvärdigt sätt för alla kommunmedborgare.

För framtiden gäller att hitta en lösning för Gåsöområdets Vägsamfällighet som saknar parkeringsplatser inom rimligt avstånd från brygganläggning.

Handläggningen av Långa Bryggan har inneburit att kommunen medgivit en fast parkeringsplats per fastighet och att ingen avgift ska utgå för parkeringsyta.

Vidare menar fastighetsägaren att kommunens kommentar i samrådsredogörelsen rörande Långa bryggans förrättning inte är korrekt. Först förnekar man att ett avtal träffats mellan dåvarande Älgö Vägförening, Älgö Villaägarförening och Gåsöområdets Vägsamfällighet. Avtalet träffades torsdagen den 16 juni 1988 och reglerar bl.a. parkeringsfrågor för gåsöborna. Detta avtal delgavs vid den tidpunkten Nacka kommun som dessutom deltog i diskussionerna. Avtalet har dessutom överlämnats till kommunens dåvarande stadsdirektör och dåvarande projektledare vid ett möte på stadshuset den 4 februari 2011.

Därefter konstaterar man att de som begärt förrättning var medlemmar i Gåsöområdets Vägsamfällighet och att ingen specifik förening står utpekad. Fakta är att huvuddelen av medlemmarna i Långa Bryggan tillhör(de) Gåsöområdets Vägsamfällighet dock inte alla. Fakta är att det i genomförandebeskrivningen (DP 471) står på sidan 3 och jag citerar ordagrant ”Gåsö Vägförening och Gåsöområdets Vägsamfällighet eller någon av dessa bildad sammanslutning ska vara huvudman för drift och underhåll av befintliga brygganläggningar vid Älgö Gård samt den utvidgade Marenparkeringen, brygganläggning vid Vintervägen med tillhörande parkeringsanläggning vid Ekdungen samt brygganläggning vid Kyrksundsbadet med tillhörande parkeringsanläggning på Kyrksundsvägen vid Älgömaren.”

Planenhetens kommentar: Kommunen förnekar inte att ett avtal träffats mellan Älgö Vägförening, Älgö Villaägarförening och Gåsöområdets Vägsamfällighet. Det som inte har kunnat styrkas är att ett avtal med kommunen funnits, eller annan bindande rättighet gällande gåsöbors rätt att parkera vid Ekdungen. Gällande marken för Långa bryggans parkering så stämmer det att man gjorde en bedömning att ingen ersättning skulle utgå till kommunen när gemensamhetsanläggningen uppläts. Nya upplåtelser kommer att prövas från fall till fall, det är Markenheten på kommunen som tar beslut om ersättning. Rörande citatet ur genomförandebeskrivningen är det korrekt. Viktigt att veta är att det är plankartan som är det juridiska dokumentet.

7. Ägaren till fastigheten *Älgö 88:8* anser att kommunen inte tagit hänsyn till de synpunkter som fastighetsägaren framförde i samrådet och vidhåller att planändringen inte ska antas.

Detaljplanen för Älgö vann laga kraft 2009 och har femton års genomförandetid. Gällande lagstiftning föreskriver att en detaljplan inte får ändras under genomförandetiden om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig detta.

Undantagsvis får en detaljplan ändras på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Kommunen har inte kunnat visa att något sådant undantag är för handen.

I samrådshandlingen föreslogs att två parkeringsområden antingen ändras från allmän plats till gemensamhetsanläggning eller vice versa samt att ett parkeringsområde tillkommer. Detta för att bereda fastighetsägarna på Gåsö fler bekvämt tillgängliga parkeringsplatser. Fastighetsägaren anser att kommunen resonerar fel i sin motivering till respektive förslag. Kommunen har inte heller redovisat någon behovsbedömning vad gäller parkeringsbehovet för gåsöfastigheterna.

Beträffande parkeringen på Torsholmen utgjordes marken före planläggningen av naturmark. Marken planlades som gemensamhetsanläggning för parkering kopplat till den båtterminal för Gåsö som föreslogs vid Torsholmen. Terminalområdet togs bort från planen efter länsstyrelsens ingripande. Det rimliga hade varit att även den tillhörande parkeringen hade tagits bort ur planen.

Den föreslagna parkeringen vid Kyrksundsvägen bör utgå. Parkeringen ligger perifert i förhållande till Gåsöbryggorna i Älgösundet vilket gör att attraktiviteten för dessa måste anses vara minimal.

Beträffande den allmänna parkeringen vid Ekholsvägen ligger den intill dansbaneområdet som av hävd är en mötesplats för älgböarna sommartid. Kommunen har befäst denna funktion genom att planlägga för möjligheten att uppföra föreningsbyggnader inom området. Verksamhet som är publik kräver parkeringsplatser intill. Fastighetsägaren motsätter sig att platserna vid Ekholsvägen privatiseras.

Det finns parkeringsmöjligheter som inte utnyttjas vilka även kan användas av fastigheterna på Gåsö, bland annat ett outnyttjat parkeringsområde vid Alfredsrovägen som kan tas i anspråk utan detaljplaneändring.

Fastighetsägaren konstaterar att kommunen genom planändringen ändrar huvudmannaskapet för allmänna anläggningar inom detaljplan för Älgö och därmed frångår grunderna för gatukostnadsutredningen, som därmed måste göras om. Fastighetsägare kommer att ha debiterats gatukostnadsersättning på felaktig grund. Om detta nämns inte ett ord i planförslaget. Där nämns endast att gåsöborna ska ha debiterats gatukostnadsersättning för Torsholmsparkeringen. Detta påstående är felaktigt då parkeringen i fråga utgör kvartersmark för gemensamt bruk och ingår därmed inte i gatukostnadsfördelning som endast omfattar kostnader för att iordningställa allmän platsmark. Det kan därför inte vara en kommunal angelägenhet att på bekostnad av fastighetsägarna inom Älgö kompensera fastighetsägarna på Gåsö för något som dessa inte bidragit till.

Planenhetens kommentar: Enligt 4 kap 39 § Plan- och bygglagen (2010:900) får en detaljplan ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat

förutses vid planläggningen. Planenheten påpekar att kommunen under genomförandet av detaljplanen för Älgö uppmärksammade brister dels gällande allmänna parkeringsytor, och dels gällande boendeparkering för gåsöbor. En bidragande orsak, som inte kunde förutses vid planläggningen av nu gällande detaljplan för Älgö (Dp 471), var att det område vid Torsholmen som ingick i planen som var avsett för bryggor åt gåsöbor, efter antagandet drogs ur detaljplanen. Anledningen var att strandskyddet inte upphävdes. Till bryggorna hörde parkeringsplatsen på Svärdsö (i handlingarna kallad Torsholmsparkeringen) där gåsöbor skulle parkera, i närheten av de tänkta båtplatserna.

Vid framtagandet av gällande detaljplan hade kommunen heller inte kännedom om att gällande förrätning för Marenparkeringen inte kunde ändras utan samtliga ingående fastigheters tillstyrkan. Att få tillstyrkan från samtliga bedöms inte som realistiskt. Om en ändring av förrätningen hade varit möjlig att genomföra skulle en stor del av parkeringsproblem för gåsöbor ha kunnat lösas och därmed allmänna parkeringsytor kunnat frigöras. Idag sker parkering olovligt på allmän plats på grund av avsaknad av anvisade ytor för gåsöbor. För att förbättra situationen för allmän parkering krävs därför att även boendeparkeringen för gåsöarna lösas. Parkeringssituationen på Älgö idag är inte hållbar, och det är av stor allmän vikt att kunna lösa denna. Kommunen anser att detta motiverar en ändring av detaljplanen innan genomförandetidens slut.

Syftet med parkeringen på Svärdsö (Torsholmsparkeringen) var att de skulle tillhöra de föreslagna bryggorna vid Torsholmen. Trots att bryggorna togs bort ur planen innan antagande lätt kommunen parkeringsytan vara kvar eftersom de ansågs behövas. I efterhand har bedömningen dock gjorts att det är bättre att låta parkeringen vara allmän istället för enskild på grund av att Svärdsö blivit naturreservat, varför nu en ändring föreslås.

Parkeringen vid Kyrksundsvägen avser försörja en ny brygga vid Kyrksundsbadet, inte bryggorna i Älgöviken.

Föreningsverksamheten är ett enskilt ändamål för älgöbor varför ingen allmän parkering behövs för att försörja föreningsverksamheten, vilket tydliggörs i planbeskrivningen. Älgöbor som nyttjar dansbaneanläggningen förväntas inte behöva ta bilen dit. Möjlighet finns för ett fåtal bilar att parkera vid vändytan vid Ekholmsbron samt eventuellt längs den allmänna gatan. De flesta fastigheter i den här delen av Älgö har möjlighet att låta besökande parkera inom egen fastighet varför behovet av en allmän parkering inte bedöms som stort.

Vidare menar kommunen att det är svårt att se att det bedrivs någon större aktivitet vid dansbaneområdet då inte någon förening har hört av sig i denna fråga vilket borde vara en fingervisning om att det inte förekommer någon större aktivitet där längre. Kommunen har iordningställt en plats för julgran och midsommarstång vid den nya fotbollsplanen, där finns nya öppna gräsytor för midsommarfirande etc. Om en förening vill bedriva verksamhet där kan man vända sig till Nacka kommuns parkenhet. I anslutning till den ytan finns allmän parkering i bussvändslingen för de som har svårt att gå.

Vid Alfredsrovägen finns i gällande detaljplan ett område avsett för parkering (P). Kommunen äger inte marken och kan därför inte upplåta marken till någon.

Vad gäller gatukostnadsutredningen vidhåller kommunen att den grundar sig på att Ekholmsparkeringen vid dansbanan är allmän och Torskholmsparkeringen är enskild, vilket innebär att Ekholmsparkeringen är inräknad i kostnaden men inte Torskholmsparkeringen. Hade gatukostnaden istället beräknats med Torskholmsparkeringen som allmän och Ekholmsparkeringen som enskild skulle kostnaden ha blivit något högre eftersom Torskholmsparkeringen är större till ytan. Gåsöfastigheter anses ha nyttा av Älgövägen och deras föredelningstal grundas på kostnader för denna del av utbyggnaden.

8. Ägaren till fastigheten *Älgö 67:1* hänvisar till framfört samrådsyttrande och att denne till fullo delar de synpunkter som framförs i Älgö Fastighetsägareförenings granskningsyttrande. Fastighetsägaren menar att framförda invändningar bara borde kunna leda till ett resultat; att planändringsförslaget faller.

Planenhetens kommentar: Se kommentar under Älgö Fastighetsägareförenings yttrande.

9. Ägaren till fastigheten *Älgö 62:14* motsätter sig föreslagen planändring då den strider mot PBL 2010:900 § 39. Planändringen föreslås äga rum före utgången av gällande detaljplan 2024. En detaljplan ska vara skyddad under genomförandetiden. Planändringen bygger inte på förhållanden som inte kunnat förutses vid planläggning och det grundar sig inte på förhållanden av stor allmän vikt. En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon (1) fastighetsägare som berörs motsätter sig det och den inte kommit till på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid planläggningen

Planenhetens kommentar: Enligt 4 kap 39 § Plan- och bygglagen (2010:900) får en detaljplan ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Planenheten påpekar att kommunen under genomförandet av detaljplanen för Älgö uppmärksammade brister dels gällande allmänna parkeringsytor, och dels gällande boendeparkering för gåsöbor. En bidragande orsak, som inte kunde förutses vid planläggningen av nu gällande detaljplan för Älgö (Dp 471), var att det område vid Torsholmen som ingick i planen som var avsett för bryggor åt gåsöbor, efter antagandet drogs ur detaljplanen. Anledningen var att strandskyddet inte upphävdes. Till bryggorna hörde parkeringsplatsen på Svärdsö (i handlingarna kallad Torskholmsparkeringen) där gåsöbor skulle parkera, i närheten av de tänkta båtplatserna.

Vid framtagandet av gällande detaljplan hade kommunen heller inte kännedom om att gällande förrätning för Marenparkeringen inte kunde ändras utan samtliga ingående fastigheters tillstyrkan. Att få tillstyrkan från samtliga bedöms inte som realistiskt. Om en ändring av förrätningen hade varit möjlig att genomföra skulle en stor del av parkeringsproblem för gåsöbor ha kunnat lösas och därmed allmänna parkeringsytor kunnat frigöras. Idag sker parkering olovligt på allmän plats på grund av avsaknad av anvisade ytor för gåsöbor. För att förbättra situationen för allmän parkering krävs därför att även boendeparkeringen för gåsöarna lösas. Parkeringssituationen på Älgö idag är inte hållbar, och det är av stor allmän vikt att kunna lösa denna. Kommunen anser att detta motiverar en ändring av detaljplanen innan genomförandetidens slut.

10. Ägaren till fastigheten *Älgö 42:14* har lämnat ett yttrande som sammanfaller med Älgö Fastighetsägareförening.

Planenhetens kommentar: Se kommentar under Älgö Fastighetsägareförenings yttrande.

11. Ägaren till fastigheten *Älgö 81:1* motsätter sig planförslaget. Fastighetsägaren vill att Ekholmsparkeringen benämns parkeringen Dansbanan eftersom den av hävd heter så, och för att den inte ska förväxlas med Ekdungens parkering. Parkeringen ligger dessutom inte vid Eholmen utan aldeles bredvid gamla Dansbanan.

Fastighetsägaren menar att i Nacka kommun växlar tjänstemän och politiker från tid till annan. Detta betyder att de som är nyttillskomna inte har en aning om gamla händelseförlopp bakom de ärenden de sysslar med och tar beslut om. Alla turer kring Gåsöarkipelagens parkeringsplatser på Älgö är ett utmärkt exempel på detta. På Älgö däremot finns invånare som sysslat med parkeringsproblematiken sedan årtionden. Fastighetsägaren ställer sig frågande till varför inte Nacka kommuns tjänstemän och politiker lyssnar på dessa? Det som enligt fastighetsägaren förvånar otroligt är att Nacka kommuns tjänstemän och politiker endast lyssnar på föreningarna på Gåsö utan att bjuda in Älgös invånare och föreningar till något möte.

Ända sedan 1950- och 1960-talet har parkeringsfrågan varit en ständigt pågående fråga medan gåspontonerna, har vuxit längre och längre ut i Älgöviken. På 1980-talet blev frågan akut eftersom gåsöborna parkerade var som helst på centrala Älgö.

Av dåvarande Älgö Villaägareförening och Älgö Vägförening initierades då en förhandling med Gåsö Vägsamfällighet eftersom denna förening var utestängd från Marenparkeringen. Det blev en seg och långvarig förhandling, men under kommunens överinseende slöts till sist ett parkeringsavtal som åstadkom att Gåsö Vägsamfällighet motades in på de lediga parkeringsytor som då fanns. Avtalet slöts efter en bilräkning som visade att parkeringsytorna inte utnyttjades och den missushållning som rådde klart bevisats. Fastighetsägaren menar att parkeringsavtalet har fungerat väl ända fram till nu gällande detaljplan för Älgö antogs. I och med denna rev Nacka kommun parkeringsavtalet, Gåsö Vägsamfällighet förlorade sina parkeringsplatser, och kommunen åstadkom därmed ett nytt kaos på centrala Älgö. Men detta parkeringskaos pågår endast tre månader per år.

Södra kustens Intresseförening på Älgös medlemmar samt Älgö Fastighetsägareförenings medlemmar har genom åren genomfört flertalet räkningar av parkerade gåsbilar på Älgö. Detta för att påvisa att förhållandet är precis likadant nu som det var inför parkeringsavtalet 1988, gåsöborna utnyttjar inte de parkeringsplatser som är avsedda för dem på Älgö och parkerar överallt kring centrala Älgö.

Fastighetsägaren anser att det var ett stort misstag av Nacka kommun att ge bort Ekdungens parkering till Långa bryggans förening. Där försvann ett antal parkeringsplatser för Gåsö Vägsamfällighet. Dessutom är det ett stort misstag att

göra om parkeringsytor till gemensamhetsanläggningar. Därmed permanentas gjorda misstag på obestämd tid. Nacka kommun måste genom avtal med de föreningar som kommunen har gett Marenparkeringen och Ekdungens parkering till, se till att Gåsö Vägsäfällighet släpps in på båda dessa P-platser. Nacka kommun är en myndighet som bär detta ansvar. Genomförs detta är parkeringsfrågan löst, i alla fall för närvarande.

Fastighetsägaren undrar om Nacka kommun inte observerat att de som har sina fastigheter på Gåsö är sommarboende och ställer sig frågan hur man kan föreslå boendeparkering till sommargäster som endas utnyttjas sina fastigheter under sommarsäsongen.

Älgös föreningar har sagt till Nacka kommun under de senaste 30 åren, under hela tiden som de så kallade terminalfrågan har stöts och blöts utan resultat, att Gåsöns parkeringsproblem måste lösas för framtidens del, och då utanför Älgö. Nacka kommun kan inte fortsätta att försöka lösa parkeringsfrågan genom sådana förslag som det senaste. Det fungerar inte. Det vet vi som sysslat med detta sedan 1950-talet skriver fastighetsägaren.

Södra kustens Intresseförening på Älgö har gång på gång påmint kommunen om att Solsidans Båtklubbs redan åtgärdade område står tomt varje sommar. Där finns möjlighet att anlägga en mindre småbåtshamn med möjlighet att parkera bilen precis vid båten. Detta område ingår inte i Svärdsöreservatet. Nyligen har denna fråga strandat på att kommunen påstår att den marina miljön är för fin för en småbåtshamn. Vi på Älgö som får bada i en förstörd Älgövik tycker inte att denna förklaring är särskilt bärande skriver fastighetsägaren. Den med bottenklockar utrustade Älgöviken har fått ta emot föroreningar från Gåsöns ständigt ökande båtantal under mängder med år. Båtar läggs också upp på pontonerna och rengörs på våren i vikens vatten. Här rör det sig om 180 fastigheters båtar. På Svärdsö skulle det röra sig om ett mycket mindre antal som skulle befina sig i Erstavikens stora och hela tiden omsatta vattenflöde.

Nacka kommun ”glömde” att skriva in bevarandet av Älgös miljö på den nya detaljplanekartan skriver fastighetsägaren. Den stora planen har inte ens en MKB. Det som står i de 14 pärmarna som upptar planen är inte juridiskt bindande.

Vem i Nacka kommun bryr sig egentligen om förstörelsen på Älgö till lands och till havs? Är inte vår miljö värd att bevara undrar fastighetsägaren.

På grund av det som redogjorts för ovan protesterar fastighetsägaren mot kommunens förslag till ändring av de tre parkeringsytorna, och vidhåller även samrådsyttrandet.

1. Inget godkännande av någon ändring av detaljplanen kan ske förrän kommunen åstadkommer ett avtal med Gåsö Vägförening och Långa bryggans förening så dessa båda föreningar ställer sina outnyttjade parkeringsytor till Gåsö Vägsäfällighets förfogande.

2. Att parkeringsfrågan för Gåsö skulle vara ett allmänintresse är fel. Denna fråga gäller endast ett enskilt intresse hos de tre månader om året sommarboende på gåsööarna.
3. Torskholtsparkeringen ligger inom detaljplan Älgö och ska inte förändras under genomförandetiden av denna plan. Detta gäller även Dansbanans parkering.
4. Älgös miljö måste respekteras av Nacka kommun. Älgö kan inte ha fler och fler stora parkeringsytor som står tomta nio månader om året och inte utnyttjas till fullo sommartid. Centrala Älgö kan inte fortsätta att utsättas av parkeringskaos under högsäsong.
5. Älgö måste för framtiden avlastas de ständigt ökande kraven på mer och mer mark för Gåsöparkeringarna. Kommunen måste avsätta mark för dessa utanför Älgö.

Planenhetens kommentar: Vad gäller frågan om att möten har hållits med gåsöfastigheter så stämmer det delvis, föreningar som ansöker om att få nyttja kommunens mark träffar kommunen enskilt. De frågor som är av allmänt intresse bedrivs i allmänna forum exempelvis denna planändring. Vem kommunen upplåter mark till fattas det beslut om enligt kommunens vanliga ordning.

Kommunen strävar efter en lösning där gåsöbor har möjlighet till parkering året runt, vilket inte är möjligt vid Solsidans båtklubb. Området arrenderas av båtklubben, och i arrendeavtalet står att området sommartid ska användas för parkering av medlemmarnas bilar samt för upplag av stöttnings- och täckningsmaterial.

Vad gäller Långa bryggans parkering har det för älgöborna ingen betydelse om det är Långa bryggans förening eller Gåsö Vägsamfällighet som parkerar där. Alla föreningar på Gåsö har behov av parkeringsplatser och kommunen söker en lösning för samtliga fastigheter på gåsööarna, inte för specifika föreningar.

Kommunen är medveten om att parkeringsproblematiken skulle kunna lösas om platserna på Marenparkeringen, och eventuellt även de vid Ekdungen, kunde samnyttjas av de boende på gåsööarna, dvs. att man inte har en egen parkeringsplats utan ställer sig där ledig plats finns. Sannolikheten att samtliga gåsöbor är där samtidigt bedöms som relativt liten varför en sådan lösning torde vara möjlig. Detta är dock svårt att realisera på grund av gällande förrättning för gemensamhetsanläggningen, Gåsö ga:2, där den befintliga delen av Marenparkeringen ingår.

Föreliggande detaljplaneändring innebär inga egentliga förändringar vad gäller markanvändningen, förutom att ett E-område blir parkeringsyta, varför ett genomförande av detaljplanen inte leder till några påtagliga konsekvenser för miljön. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därför inte göras. Till detaljplanen för hela Älgö hör dokumentet ”Miljöredovisning” där miljökonsekvenser redovisas. Den detaljplanen bedömdes inte leda till betydande miljöpåverkan varför dokumentet inte kallas miljökonsekvensbeskrivning.

Enligt 4 kap 39 § Plan- och bygglagen (2010:900) får en detaljplan ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya

förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Planenheten påpekar att kommunen under genomförandet av detaljplanen för Älgö uppmärksammade brister dels gällande allmänna parkeringsytor, och dels gällande boendeparkering för gåsöbor. En bidragande orsak, som inte kunde förutses vid planläggningen av nu gällande detaljplan för Älgö (Dp 471), var att det område vid Torsholmen som ingick i planen som var avsett för bryggor åt gåsöbor, efter antagandet drogs ur detaljplanen. Anledningen var att strandskyddet inte upphävdes. Till bryggorna hörde parkeringsplatsen på Svärdsö (i handlingarna kallad Torsholmsparkeringen) där gåsöbor skulle parkera, i närheten av de tänkta båtplatserna.

Vid framtagandet av gällande detaljplan hade kommunen heller inte kännedom om att gällande förrättningsförslag för Marenparkeringen inte kunde ändras utan samtliga ingående fastigheters tillstyrkan. Att få tillstyrkan från samtliga bedöms inte som realistiskt. Om en ändring av förrättningsförslaget hade varit möjlig att genomföra skulle en stor del av parkeringsproblemet för gåsöbor ha kunnat lösas och därmed allmänna parkeringsytor kunnat frigöras. Idag sker parkering olovligt på allmän plats på grund av avsaknad av anvisade ytor för gåsöbor. För att förbättra situationen för allmän parkering krävs därför att även boendeparkeringen för gåsöborna lösas. Parkeringssituationen på Älgö idag är inte hållbar, och det är av stor allmän vikt att kunna lösa denna. Kommunen anser att detta motiverar en ändring av detaljplanen innan genomförandetidens slut.

12. Ägaren till fastigheten *Älgö 54:6-7* motsätter sig planändringen och anser att föreslagna ändringar inte löser parkeringsproblematiken på Älgö, dessutom saknas grund och allmänintresse för ändring i gällande detaljplan. Parkeringsproblematiken för transfertrafiken till närliggande öar var känd när gällande detaljplan gjordes anser fastighetsägaren. Fastighetsägaren påtalar att det har påpekats i tidigare skrivelser att det är helt orimligt att upplåta enskilda parkeringsplatser för nyttjande några få månader per år för fastighetsägare på Gåsö. Dessa så kallade boendeparkeringar är sällan ens halvfulla menar fastighetsägaren. Boendeparkering i Stockholm stad innebär rätt att parkera till en reducerad kostnad men ingen skulle komma på tanken att kräva en egen plats. Lösningen för parkeringsproblematiken fodrar att samtliga parkeringsplatser för fastighetsägare på Gåsö disponeras med parkeringstillstånd till samtliga platser på nuvarande Marenparkeringen, inre Marenparkeringen, Kyrksundsparkeringen och Ekdungen utan dedikerade platser.

Fastighetsägaren menar att kommunen anser att alla som betalar gatukostnad ska ha en p-plats på Älgö. Fastighetsägare på Gåsö betalar en bråkdel av den gatukostnaden som belastar fastighetsägare på Älgö för samma användning av Älgöns vägar och dels behöver en dedikerad parkeringsplats.

Att Gåsö Vägförening har enskilda p-platser på Marenparkeringen regleras i ett avtal som fastighetsägaren menar att Nacka kommun måste kunna säga upp för omförhandling på grund av ändrade förutsättningar. Eventuella yrkanden på ersättning måste kunna mötas med att en p-plats per fastighet finns att tillgå om än inte alltid på samma plats. Fastighetsägaren menar att kommunen måste sluta med positiv särbehandling av öarnas fastighetsägare med Älgö som parkeringsplats för bilar och båtar. Fastighetsägaren anser att planeringen istället bör utgå från allas

bästa för såväl älgö- som gåsöbor och andra besökare som ska ha tillgång till Älgös natur och bad.

Fastighetsägaren menar att det är helt avgörande att samtliga platser vid barnbadet uppläts med tidsbegränsade p-skivor liksom i övriga Nacka. Normaltiden för korttidsparkering är 3 timmar och det menar fastighetsägaren ska gälla vid Barnbadet där nu även en 72 timmars parkering är skyldad.

I övrigt menar fastighetsägaren att samrådsredogörelsen inte har besvarats med några argument och att de som yttrat sig vid samrådet inte får samrådsredogörelsen skickad till sig eller information om dess existens. Vidare anser fastighetsägaren att det i granskningsutskicket saknas kartor och den beskrivning som finns i tjänsteskrivelsen för att underlätta granskningen.

Planenhetens kommentar: Vad gäller gatukostnadsutredningen vidhåller kommunen att den grundar sig på att Ekholmsparkeringen vid dansbanan är allmän och Torsholmsparkeringen är enskild, vilket innebär att Ekholmsparkeringen är inräknad i kostnaden men inte Torsholmsparkeringen. Hade gatukostnaden istället beräknats med Torsholmsparkeringen som allmän och Ekholmsparkeringen som enskild skulle kostnaden ha blivit något högre eftersom Torsholmsparkeringen är större till ytan.

Kommunen är medveten om att parkeringsproblematiken skulle kunna lösas om platserna på Marenparkeringen, och eventuellt även de vid Ekdungen, kunde samnyttjas av de boende på gåsöarna, dvs. att man inte har en egen parkeringsplats utan ställer sig där ledig plats finns. Sannolikheten att samtliga gåsöbor är där samtidigt bedöms som relativt liten varför en sådan lösning torde vara möjlig. Detta är dock svårt att realisera på grund av gällande förrättning för gemensamhetsanläggningen, Gåsö ga:2, där den befintliga delen av Marenparkeringen ingår.

Nacka kommun strävar efter att förbättra rådande parkeringssituation, både vid Barnbadet och på Älgö generellt. Synpunkten angående önskad 3-timmarsparkering vid Barnbadet istället för 72 timmar vidarebefordras till ansvarig enhet inom kommunen.

Ändring av rådande parkeringsbestämmelser görs av Trafikenheten inom kommunen, medborgare kan vända sig dit med förändringsförslag.

I granskningsutskicket informerades om var handlingar i ärendet fanns att tillgå både i pappersformat och digitalt. Kommunen har som rutin att inte skicka ut samtliga handlingar i pappersformat inför granskning.

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Anna Ellare
Planarkitekt

Per Jacobsson
Planarkitekt

§ 83

KFKS 2014/79-214

Projekt 9528
Normalt planförfarande

Ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö, avseende 3 parkeringsytor (inom delar av fastigheten Älgö 4:7 och delar av fastigheten Solsidan 2:25), Fisksätra- Saltsjöbaden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ärendet

Syftet med planändringen är att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser på Älgö och att omfördela viss del av befintliga parkeringsytor mellan parkering på kvartersmark (för boende) och parkering på allmän plats (för besökare).

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet i mars 2014. Planförslaget var ute på samråd oktober-november 2014. Öppet hus hölls den 21 oktober 2014 i utställningshallen i Nacka stadshus. En samrådsredogörelse upprättades i januari 2016. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade i januari 2016 att ställa ut detaljplanen för granskning. Planförslaget var utställt för granskning under februari 2016. Planförslaget fanns uppsatt på biblioteken i Saltsjöbadens centrum, Fisksätra, Nacka Forum samt i Nacka stadshus under såväl samrådet som granskningen.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden tas inom ramen för Älgöprojektet. Plankostnaderna för aktuell detaljplan har uppskattats till cirka 300 000 kr och iordningställandet av parkeringsytorna beräknas kosta cirka 600 000 kr. Planändringen påverkar inte enskilda fastighetsägare på något sätt. Kostnaden för utbyggnaden av Älgö har redan överstigit det tak pris som är satt vid beslut för gatukostnadsutredningen. Alla kostnader över takpriset bekostas av kommunen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 2016-03-31

Tillägg till planbeskrivning

Plankarta

Planbestämmelser

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse och utlåtande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



20 april 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden**Beslutsgång**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade i enlighet med enhetens förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2005/853-251

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Utbyggnads-PM för Boo hembygdspark, stadsbyggnadsprojekt 9310

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställer utbyggnadspromemoria för Boo hembygdspark och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet, under förutsättning av tillstyrkan i natur- och trafiknämnden.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott med stöd av punkt 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Detaljplanen för Boo hembygdspark lägger grunden för ett kombinerat kulturresevat och rekreativt område. Den möjliggör att bygglov ges för befintliga byggnader och för en utbyggnad av befintlig föreningsbyggnad. Trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter förbättras genom att gång- och cykelvägen separeras från angöringsvägen till föreningsbyggnaden.

Kommunens kostnader för markförvärv med mera uppgår till cirka 1,4 miljoner kronor. Kostnaderna för ombyggnation av gång- och cykelvägen beräknas till cirka 350 000 kronor. Projektet i sin helhet beräknas få ett sammanlagt underskott på cirka 1,7 miljoner kronor. Ombyggnaden av gång- och cykelvägen innebär inte några tillkommande drift- och underhållskostnader.

Ärende

Detaljplanen för Boo hembygdspark vann laga kraft den 2 mars 2011 och syftade till att skapa ett kombinerat kulturresevat och rekreativt område. Planområdets avgränsning och byggrätt har prövats i planarbetet liksom angöring och parkering.

Planen möjliggöra bygglov för befintliga byggnader och utbyggnad av befintlig föreningsbyggnad samt åstadkomma ändamålsenlig fastighetsindelning och ägoförhållanden som



överensstämmer med markanvändningen. Idag saknas angöringsväg till föreningsbyggnaden vilket medför att befintlig gång och cykelväg som passerar förbi föreningsbyggnaden används för angöring och transporter. Med planen förbättras trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter genom att gång- och cykelvägen separeras från angöringsväg till föreningsbyggnaden.

Mark- och exploateringsavtal med Boo Hembygdsförening har medfört kostnader för kommunen för markförvärv, fastighetsbildning och projektplanering till ett belopp om cirka 1,4 miljoner kronor. Kostnaderna för ombyggnation av gång- och cykelvägen som separeras från angöringsvägen till föreningsbyggnaden samt medflytt av belysningsstolpar bedöms till cirka 350 tusen kronor med reservation för att anbud från ramavtalsentreprenörer inte inkommit än. Resultatet för projektet i sin helhet innebär ett sammanlagt underskott på cirka 1,7 miljoner kronor.

Ombyggnaden av gång- och cykelvägen innebär inte några tillkommande drift- och underhållskostnader eftersom gång- och cykelvägen får ny sträckning.

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

Bilagor

Bilaga 1 – Utbyggnadspromemoria

Bilaga 2 – Årendeöversikt

Exploateringenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Nabiha Shahzad
Projektledare

PM

Nabiha Shahzad

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott /
Tekniska nämnden

Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt Boo hembyggdspark, 9310

Innehåll

Innehåll	1
Sammanfattning.....	2
Bakgrund.....	2
Uppföljning gentemot start-PM.....	3
Status på projektet.....	4
Uppföljning av planer	4
Problem och möjligheter.....	4
Uppföljning gentemot senast politiskt fattade budget.....	5
Beslutsprocess.....	5



Sammanfattning

Detaljplan för Bo hembygdspark vann laga kraft den 2 mars 2011 och syftade till att tillskapa ett kombinerat kulturreservat och rekreativt område. Planområdets avgränsning och byggrätt har prövats i planarbetet liksom angöring och parkering.

Planen möjliggöra bygglov för befintliga byggnader och utbyggnad av befintlig föreningsbyggnad samt åstadkomma ändamålsenlig fastighetsindelning och ägo förhållanden som överensstämmer med markanvändningen. Med planen förbättras också trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter genom separat angöringsväg för transporter mm till föreningsbyggnad.

Mark- och exploateringsavtal med Boo Hembygdsförening medför kostnader för kommunen för markförvärv, fastighetsbildning och projektplanering till ett belopp om ca 1,4 Mkr. Kostnaderna för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna bedöms till ca 350 tkr med reservation för att anbud från ramavtalsentreprenörer inte inkommit än. Resultatet för projektet i sin helhet innebär ett sammanlagt underskott på ca 1,7 Mkr.

Bakgrund

Fastigheterna Orminge 1:21–24 samt Orminge 1:60 överläts 1952 till Boo hembygdsförening genom gåva. Markanvändningen angavs för bostadsändamål.

1980 begär föreningen ersättning för den mark som tagits i anspråk (1966-1967) för Ormingeleden. Marköverföringen hade hittills inte genomförts rättsligt eller ekonomiskt.

Den 22 april 1985, § 103, beslutade kommunfullmäktige att ingå avtal med föreningen avseende köp av mark för Ormingeleden (S 76). Avtalet innehöll förutom marköverlåtelsen även fråga om VA-anslutningsavgift, samt att kommunen förbinder sig att verka för att planläggning kommer till stånd som berör övrig mark som föreningen äger. I planen ska föreningens mark läggas ut som kvartersmark för hembygdsverksamhet.

Under 2001 begär föreningen planändring avseende sitt markinnehav. Den 14 november 2001, § 288, beslutar ONB att detaljplanearbete ska genomföras med enkelt planförfarande och uppdrar åt planenheten att teckna planavtal med föreningen. Förutsättningarna som anges i beslutet är att syftet med planändringen är att tillskapa ett kombinerat kulturreservat och rekreativt område. Planområdets avgränsning och byggrätten ska prövas i planarbetet, liksom angöring och parkering. Gångstråken befästs i planen. Plankostnaden regleras i samband med markbyte mellan kommunen och föreningen.

Under 2002 skissas ett förslag till planutformning och markbyte. Diskussion om finansiering startar. Föreningen anser att kommunen ska stå för kostnaderna för administration (planläggning) och fastighetsbildning.



Under 2004-2006 pågår diskussioner om kostnaderna för planarbete och genomförande. 2005 upprättas ett förslag till avtal som behandlas av kommunstyrelsen den 28 november 2005, § 253. Förslaget till avtal innebar att föreningen erhåller ca 400 tkr av kommunen för markbyte och att kostnaderna för planläggning och genomförande delas lika mellan kommunen och föreningen med ca 220 tkr vardera.

Föreningen accepterade inte avtalsförslaget utan ansåg att kommunen ska stå för samtliga kostnader för planering och genomförande. Föreningen motiverade sitt ställningstagande med att kommunen har orsakat situationen genom planläggningen under 60- och 70-talet och att därefter ha underlåtit att hantera praktiska, ekonomiska och juridiska konsekvenser, trots ingångna avtal och återkommande förfrågningar från föreningens sida.

Kommunstyrelsen beslutade den 7 maj 2007, § 115, att finansiera planarbetet och för genomförandet nödvändig fastighetsbildning, samt att detaljplan upprättas med normalt planförfarande.

Ett nytt mark- och genomförandeavtal framarbetades som antogs av Kommunfullmäktige den 31 januari 2011, § 34. Avtalet reglerar marköverföringar och andra fastighetsrättsliga frågor samt parternas ansvars- och kostnadsfördelning avseende genomförandet av detaljplanen.

Uppföljning gentemot start-PM

Gällande detaljplanen möjliggör bygglov för befintliga byggnader och utbyggnad av befintlig föreningsbyggnad samt skapat ändamålsenlig fastighetsindelning och ägo förhållanden som överensstämmer med markanvändningen samt bevarande värda kulturbyggnader säkerställs. Angöringsväg till föreningsbyggnaden saknas vilket medför att befintlig gång och cykelväg som passerar förbi föreningsbyggnaden används för angöring och transporter samt parkering. Med planen förbättras trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter genom att gång- och cykelvägen separeras från angöringsväg till föreningsbyggnad.

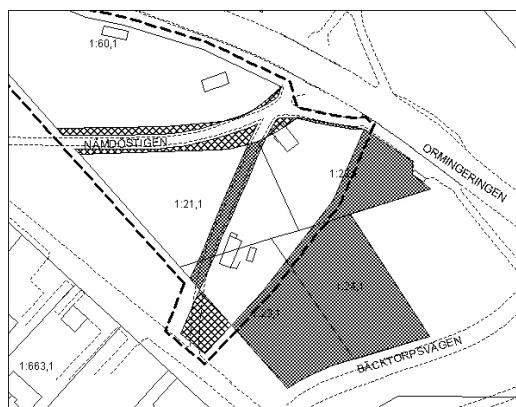


Gällande detaljplan



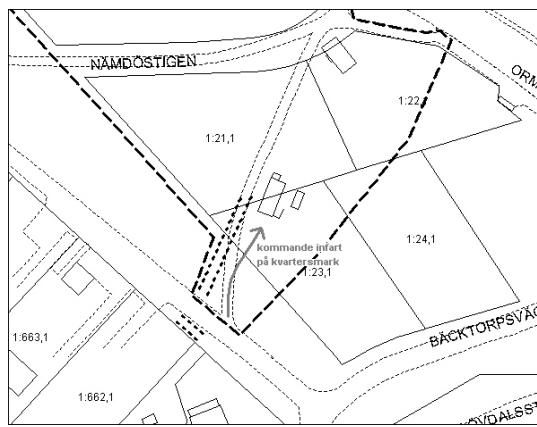
Status på projektet

Fastighetsreglering har skett som innebär att föreningen överlätit till kommunen de delar av fastigheter Omringe 1:2, 1:22, 1:23 och 1:60 som enligt detaljplanen utgör allmän platsmark samt den del av fastigheten Ormingen 1:60 som är belägen utanför planområdets gräns. Fastighetsreglering innebär också att kommunen överlätit till föreningen de delar av Orminge 60:1 som enligt detaljplanen utgör kvartersmark.



■ Området som överförts till Boo Hembygdsförening
■ Området som överförts till kommunen

Projektering av gång- och cykelvägen har genomförts och handling av entreprenör föreslås ske via ramavtal. Byggnation innebär av gång- och cykelvägen beräknas påbörja under sommar 2016 och beräknas vara klar hösten 2016.



----- Ny sträckning av gång- och cykelvägen

Uppföljning av planer

Utbyggnaden beräknas pågå fram till december 2016.

Problem och möjligheter

Boende inom området kommer påverkas minimalt då det finns alternativ gång- och cykelväg i närheten samt utbyggnationen kommer ske relativt snabbt. När utbyggnaden är klar kommer trafikanter kunna färdas på gång- och cykelvägen på ett trafiksäkrare sätt.



Uppföljning gentemot senast politiskt fattade budget.

Mark- och genomförandeavtalet reglerar marköverföringar och andra fastighetsrättsliga frågor samt parternas ansvars- och kostnadsfördelning avseende genomförandet av detaljplanen.

Avtalet medför kostnader för kommunen för markköp, fastighetsbildning och projektplanering till ett belopp om ca 1,4 Mkr. Kostnaderna för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna bedöms till ca 350 tkr med reservation för att anbud från ramavtalsentreprenörer inte inkommit än. Resultatet för projektet i sin helhet innebär ett sammanlagt underskott på ca 1,7 Mkr.

Övergripande projektkalkyl		
Aktivitet	Utgifter	Intäkter
Rättsligt genomförande inkl. markförvärv	313 358	
Utbyggnad av GC-vägen	351 500	
Projektplanering	1 078 190	
Totalt	1 743 048	0
Netto		-1 743 048

Beslutsprocess

Utbyggnadspromemorian tas upp för tillstyrkan i Tekniska nämnden 24 maj 2016

Utbyggnadspromemorian behandlas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 maj 2016.

Nabiha Shahzad

Projektledare
Exploateringsenheten

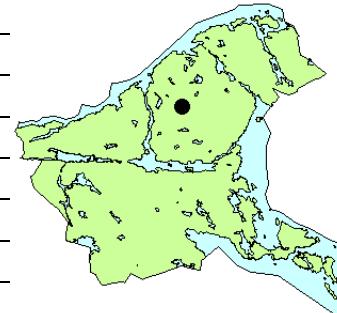
Bilaga 2, Ärendeöversikt
till utbyggnads PM för Bo
Hembygdspark, 9310

KFSKS 2005/853-251

Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt Bo Hembygdspark, 9310

Projektledare, planenheten: Therese Sjöberg
Projektledare, exploateringsenheten: Nabiha Shahzad

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	
✓ Beslut att ingå avtal	1985-04-22	KF	§103
✓ Planuppdrag	2001-11-14	ONB	§ 288 Planuppdrag med enkel planförfarande
✓ Uppdrag, avtal enl. förslag	2005-11-15	KSAU	§285
✓ Uppdrag, avtal enl. förslag	2005-11-28	KS	§253
✓ Beslut avseende finansiering	2007-04-10	KSAU	
✓ Beslut avseende finansiering	2007-05-07	KS	
✓ Start-PM, antagande	2007-05-07	KS	§115. Projektet gick över från enkel planförfarande till normalt planförfarande.
✓ Detaljplan, samråd	2010-03-01	Planchef	Delegationsbeslut. Samråd pågick mellan 9 mars och 12 april
✓ Yttrande, samråd	2010-03-23	KSAU	§ 76 Ingen erinran
✓ Detaljplan, granskning	2010-05-19	MSN	§ 161
✓ Yttrande, granskning	2010-06-15	KSAU	§ 172 Inga erinran
✓ Detaljplan, tillstyrkan	2010-08-25	MSN	§225
✓ Mark- och genomförandeavtal	2010-12-07	KSAU	§344
✓ Mark- och genomförandeavtal	2011-01-10	KS	§6
Detaljplan, tillstyrkan	2011-01-10	KS	§7
✓ Mark- och genomförandeavtal	2011-01-31	KF	§34
✓ Detaljplan, antagande	2011-01-31	KF	§31
✓ Detaljplan, lagakraft	2011-03-08	Förvaltningsrätten	§ 1-56
✓ Utbyggnads-PM, tillstyrkan	2016-05-24	TN	
✓ Utbyggnads-PM	2016-05-24	KSSU	



Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Nabiha Shahzad
Projektledare



Kommunstyrelsen

Aktualitetsprövning av Nacka kommunens översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka"

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att gällande översiktsplanen antagen i juni 2012, till största del är aktuell, men att vissa mindre förändringar bör göras för bibeckanen aktualitet,

1. avsnitten som behandlar vision, mål och strategier är innehållsmässigt aktuella, men behöver redaktionella uppdateringar,
2. redovisningen av mark- och vattenanvändningen är inaktuell inom vissa områden och bör därför revideras och kompletteras i dessa delar,
3. riktlinjer för bostadsförsörjning är delvis inaktuell och behöver revideras.

Kommunfullmäktige noterar att det ligger i kommunstyrelsens ansvar att verkställa kommunfullmäktiges beslut att besluta om justeringar av översiktsplanen enligt ovan.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige ska minst en gång under mandatperioden pröva om översiktsplanen är aktuell enligt de krav som ställs i plan- och bygglagen. En genomgång ska göras av de förutsättningar som förändras sedan planen antogs. Aktualitetsprövningen bör också avgöra om översiktsplanen behöver revideras i någon del.

Den gällande översiktsplanen är till största del aktuell vad gäller mål och strategier. Därför behöver inga större förändringar ske på grund av aktualitetsprövningen. Redovisningen av mark- och vattenanvändningen är dock inaktuell inom vissa delar. De största förändringarna beror på kommunens åtagande med 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön till följd av tunnelbaneavtalet, föreslagen ändrad användning av Bergs gård, samt eventuellt förändringar till följd av Sverigeförhandlingen om Östlig förbindelse. Det avsnitt som behandlar mark- och vattenanvändningen behöver därför revideras i vissa delar.

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning är också delvis inaktuell i och behöver revideras. Dessa mindre revideringar av översiktsplanen stämmer väl med den ambition om en kontinuerlig översiktsplanering som var grundläggande när gällande översiktsplanen togs fram.



Länsstyrelsens sammanfattande redogörelse

Som en del i aktualitetsprövningen ska länsstyrelsens synpunkter inhämtas. Länsstyrelsen har den 28 oktober 2015 lämnat synpunkter i form av en sammanfattande redogörelse.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen gör bedömningen att översiksplanen i sina huvuddrag är aktuell utifrån de statliga och mellankommunala intressen som Länsstyrelsen har ett särskilt ansvar för enligt 3 kap. 16 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsens anser att översiksplanen är tydlig och lättanvänt, och den har även gett god vägledning för olika beslut och prövningar. Översiksplanen bör även fortsättningsvis kunna utgöra stöd för planläggning och tillståndsgivning.

Länsstyrelsen noterar samtidigt att nya frågor har aktualiseras sedan översiksplanen antogs 2012. Nacka kommun har till exempel åtagit sig att själva eller genom annan markägare/entreprenör uppföra ca 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön enligt 2013 års Stockholmsförhandling. Vid bedömning av översiksplanens aktualitet bör kommunen se över om översiksplanen ger förutsättningar för dessa bostäder och de behov av service, förskolor, skolor med mera som den ökade befolkningen ger upphov till. Kraven i plan- och bygglagens andra kapitel bör utgöra utgångspunkten i en sådan bedömning.

Länsstyrelsens granskningsyttrande

Länsstyrelsen skrev i sitt granskningsyttrande över Nackas översiksplan att verksamheten vid Bergs oljehamn inte bör avvecklas förrän frågan om hur Stockholmsområdet ska försörjas med petroleumprodukter är löst. I denna redogörelse konstaterar länsstyrelsen att Nacka kommun sagt upp Statoil och inlett planarbete för bostäder på området. Under förutsättning att uppsägningen av verksamhetsutövaren fullföljs stödjer länsstyrelsen kommunens intention att fortsatt utreda möjligheten till bostadsbebyggelse i området och därmed integrera området som en del av västra Sicklaöns stadsbebyggelse.

Under denna punkt redovisar länsstyrelsen även de ändringar som gjorts i miljöbalken och plan- och bygglagen beträffande trafikbollar och framhåller att deras synpunkter vad gäller bebyggelse vid miljöstörande verksamheter kvarstår.

Nya förhållande som särskilt behöver uppmärksammas

Länsstyrelsen redovisar kortfattat statliga och mellankommunala frågor som berör Nacka kommun och som är nya sedan gällande översiksplan antogs.

Formalia kring ställningstagandet till översiksplanens aktualitet

Länsstyrelsen framhåller att ställningstagandet endast avser frågan om översiksplanens aktualitet. Innehållet i planen kan inte ändras genom beslutet och fullmäktiges ställningstagande om planens aktualitet innebär ingen revidering av översiksplanen eller delar av den.



Översiksplanens aktualitet

Den 11 juni 2012 antogs översiksplanen ”Hållbar framtid i Nacka”. Enligt plan- och bygglagen ska alla kommuner ha en aktuell översiksplan. Översiksplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön i hela kommunen. Översiksplanen är inte bindande, men den ska enligt 3 kap. 5 § plan- och bygglagen (PBL) ge vägledning om hur mark- och vattenområden ska användas samt hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Det innebär att översiksplanen har stor betydelse vid detaljplanering av olika områden och vid andra strategiska beslut som rör stadsbyggandet.

Kommunfullmäktige ska minst en gång under mandatperioden pröva om översiksplanen är aktuell enligt de krav som ställs i PBL. En genomgång ska göras av de förutsättningar som förändras sedan planen antogs. Aktualitetsprövningen bör också avgöra om översiksplanen behöver revideras i någon del.

Den gällande översiksplanen är till största delen aktuell vad gäller mål och strategier. Nya övergripande mål har visserligen tillkommit sedan 2012 och kommunfullmäktige antog lokala miljömål 2014, samt ett miljöprogram med indikatorer 2016. Dessa dokument överensstämmer emellertid väl men inriktningen på den gällande översiksplanen. Redovisningen av mark- och vattenanvändningen är dock inaktuell i vissa delar. De mest väsentliga frågorna redovisas nedan.

- Kommunens åtagande med 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön till följd av avtalet om utbyggd tunnelbana, innebär en generellt ökad utbyggnadstakt i denna del av kommunen. Betydande förtätning planeras i Nacka strand och Skvaltan, vilket inte behandlas i översiksplanen. Det detaljplaneprogram för Finntorp som antogs 2006 är inte längre aktuell. Sammantaget är översiksplanens uppgifter om mängden ny bebyggelse, service och infrastruktur för västra Sicklaön inaktuella. Det stora antalet bostäder gör också att målet ”bibeckanen självförsörjningsgrad när befolkningen ökar” blir svårt att uppnå.
- I gällande översiksplan är området Bergs gård (Bergs oljehamn) betecknat som utredningsområde. Efter utredning har Nacka kommun sagt upp tomträtsavtalet med Statoil som bedriver oljeverksamhet på platsen. Kommunen har även startat planarbete för området Bergs gård och räknar enligt antaget start-PM med att cirka 2 000 bostäder kan byggas i området.
- Planerade åtgärder för väginfrastruktur och kollektivtrafik inom västra Sicklaön, övriga Nacka och dess regionala kopplingar har förändrats. Bland annat fastställdes en ny transportinfrastrukturplan våren 2014.
- Den generella utvecklingen av Nackas lokala centra inryms i gällande översiksplan och utvecklas i pågående planprogram, men det antal bostäder och det behov av service som anges i översiksplanen är till vissa delar inaktuellt.



- Miljöbalken och plan- och bygglagen har ändrats beträffande vägtrafikbuller och regeringen har tagit beslut om nya riktvärden för utomhusbuller från trafik.
- Ny kunskap om klimatförändringar har tillkommit, t.ex. höjda havsvattennivåer, översvämnning och ökad temperatur. Länsstyrelsen har bland annat tagit fram nya riktlinjer för lägsta grundläggningsnivå.
- Riktlinjerna för Nackas bostadsförsörjning är delvis inaktuella. Det gäller dels bostadsbehovet för nyanlända, dels det totala bostadsbehovet.
- Östlig förbindelse är en del i Sverigeförhandlingen och kan komma att påverka Nackas översiksplan, med exempelvis ytterligare tillkommande bostäder.
- En annan inriktning för området ”Gröna Dalen” mellan Fisksätra och Saltsjöbaden diskuteras. Området är betecknat som natur och rekreation i gällande översiksplan.

Översyn och revidering av översiksplanen

Eftersom översiksplanens mål och strategier fortfarande är aktuella behöver inga större förändringar ske på grund av aktualitetsprövningen. Mindre revideringar i översiksplanen stämmer också väl med den ambition om en kontinuerlig översiksplanering som var grundläggande när översiksplanen togs fram. Genom detta förfaringssätt kan kommunen också slippa att senare lägga ner ett omfattande arbete på en total omarbetning av översiksplanen. Nedanstående förslag till översyn är redovisat utifrån den gällande översiksplanens olika avsnitt.

Översiksplanens uppdrag

Detta avsnitt av översiksplanen är rent informativt. Nödvändig uppdatering görs i form av redaktionella ändringar.

Vision och övergripande mål

Sedan översiksplanen antogs 2012 har nya övergripande mål antagits av kommunfullmäktige (mål och budget för 2016-2018). Dessa övergripande mål är:

- Bästa utveckling för alla
- Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka
- Stark och balanserad tillväxt
- Maximalt värde för skattepengarna

Målen rimmar väl med översiksplanens nuvarande mål, utmaningar och stadsbyggnadsstrategier och kan med fördel inarbetas i översiksplanen. Kommunfullmäktige har även antagit lokala miljömål och ett miljöprogram som bör nämnas i detta kapitel.



Utmaningar och målområden

Nedanstående utmaningar och målområden är fortsatt aktuella och kommer inte omarbetas i sak. Vissa redaktionella ändringar kan dock behöva göras. Inom området ”Starkt näringsliv, bra handelsutbud och gott om mötesplatser i hela Nacka” kan målet ”bibehållen självförsörjningsgrad” behöva omformuleras.

- Ett effektivt och klimatanpassat transportsystem.
- En attraktiv och hållbar byggd miljö.
- Värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald.
- Mångfald och trygghet i livets alla skeden.
- Starkt näringsliv, bra handelsutbud och gott om mötesplatser i hela Nacka.
- Ett regionalt tänkande i planeringen.

Stadsbyggnadsstrategier

Översiktsplanen innehåller följande Stadsbyggnadsstrategier:

- Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön.
- Komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning.
- Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen.

Stadsbyggnadsstrategierna möter utmaningarna och ger oss möjlighet att uppnå ett stort antal av målen. Stadsbyggnadsstrategierna är fortsatt aktuella och kommer inte att omarbetas. Åtgärderna för att genomföra strategierna behöver dock ses över och kompletteras. I vissa fall kan det handla om redaktionella uppdateringar, men det kan även handla om helt nya åtgärder. Det kan också vara aktuellt att ta bort åtgärder som blivit inaktuella eller prioriterats ner. Samtliga kartor till stadsbyggnadsstrategierna behöver uppdateras.

Mark- och vattenanvändning

En översyn bör göras av mark- och vattenanvändningens samtliga kapitel. De generella riktlinjerna är till största delen aktuella, men i vissa fall kan nya kommunala eller statliga beslut påverka riktlinjerna. Detta gäller i första hand buller- och klimatfrågor. De områdesvisa riktlinjerna måste revideras vad gäller tillkommande bebyggelse (framförallt bostäder) och behov av service och infrastruktur. Det är främst kapitlen ”Tät stadsbebyggelse” (västra Sicklaön) och ”medeltät stadsbebyggelse” (i huvudsak lokala centra) som behöver revideras, men även övriga delar bör genomgå en översyn.

Riktlinjerna för bostadsförsörjning behöver en översyn och uppdatering. Bland annat gäller det behovet av bostäder för ny tillkomna. I detta fall ställer också ”Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar” krav på ett ställningstagande av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Kapitlet om genomförandemedel bör också uppdateras. Kapitlen ”Säkerställande av riksintressen” och ”Hur Nacka avser att följa gällande miljökvalitetsnormer” kan i vissa delar behöva uppdateras utifrån förändrad lagstiftning och ny bedömning.



Översiktsplanens markanvändningskarta ändras i enlighet med de riktlinjer som ändras.
Övrigt kartmaterial uppdateras vid behov.

Översiktsplanens bilagor

Den översiktsplan som antogs den 11 juni 2012 hade följande bilagor:

- Översiktsplanens underlag
- Miljö- och hälsokonsekvensbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Länsstyrelsens granskningsyttrande

Översiktsplanens underlag samt miljö- och hälsoskyddsbeskrivningen behöver revideras i tillämpliga delar. De tre övriga dokumenten kommer att upprättas på nytt under processen med att revidera översiktsplanen.

Ekonomiska konsekvenser

Ändringen av översiktsplanen föreslås göras med anslaget för översiktig planering under ledning av enheten för strategisk stadsutveckling.

Konsekvenser för barn

Beslutet om översiktsplanens aktualitet har i sig inga direkta konsekvenser för barn, men en översyn av innehållet i planen gör det möjligt att dessa frågor kan bli bättre belysta.

Tidplan för översyn och revidering av översiktsplanen

Enligt PBL ska en ändring av översiktsplanen gå igenom en formell planprocess med samråd och granskning där remissinstanser och allmänheten ges möjlighet att inkomma med synpunkter. Nedanstående tidplan har bedömts rimlig.

Beslut om aktualitetsprövning, kommunfullmäktige	kv. 2 2016
Reviderad översiktsplan tas fram	hösten 2016
Beslut om samråd i kommunstyrelsen	kv. 1 2017
Samråd ca 2 mån	kv. 1 2017
Beslut om granskning i kommunstyrelsen	kv. 3 2017
Granskning	kv. 3 2017
Antagande i kommunfullmäktige	kv. 4 2017

Andreas Totschnig
Enhetschef/Bitr. stadsbyggnadsdirektör
Enheten för strategisk stadsutveckling

Sven Andersson
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling



Enheter för samhällsplanering
Anna Knight

Nacka kommun
Enheter för strategisk stadsutveckling
131 81 Nacka

Länsstyrelsens sammanfattande redogörelse för Nacka kommun

I Nacka kommun pågår arbetet med ett ställningstagande till översiktsplanens aktualitet. Inför kommunfullmäktiges beslut om aktualiteten har kommunen begärt en sammanfattande redogörelse av Länsstyrelsen.

Nackas översiktsplan antogs 11 juni 2012. Till översiktsplanen hör Länsstyrelsens granskningssyttrande 12 mars 2012. Det finns inga gällande fördjupningar av översiktsplanen.

Länsstyrelsen redovisar sina synpunkter i fråga om sådana statliga och mellankommunala intressen som kan ha betydelse för översiktsplanens aktualitet.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen gör bedömningen att översiktsplanen i sina huvuddrag är aktuell utifrån de statliga och mellankommunala intressen som Länsstyrelsen har ett särskilt ansvar för enligt 3 kap. 16 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsens erfarenhet av den kommunomfattande översiktsplanen är att den är tydlig och lättanvänd, och också har gett god vägledning för olika beslut och prövningar. Översiktsplanen bör även fortsättningsvis kunna utgöra stöd för planläggning och tillståndsgivning.

Länsstyrelsen noterar samtidigt att nya frågor har aktualiseras sedan översiktsplanen antogs 2012. Nacka kommun har till exempel åtagit sig att själva eller genom annan markägare/entreprenör uppföra ca 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön enligt 2013 års Stockholmsförhandling. Vid bedömning av översiktsplanens aktualitet bör kommunen se över om översiktsplanen ger förutsättningar för dessa bostäder och de behov av service, förskolor, skolor med mera som den ökade befolkningen ger upphov till. Kraven i plan- och bygglagens andra kapitel bör utgöra utgångspunkten i en sådan bedömning.

Länsstyrelsens granskningssyttrande

Bergs oljehamn/Bergs gård

I översiktsplanen pekas området för Bergs oljehamn ut som ett utredningsområde. Länsstyrelsen skrev i granskningssyttrandet över Nackas översiktsplan att verksamheten vid Bergs oljehamn inte bör avvecklas förrän frågan om hur Stockholmsområdet ska försörjas med petroleumprodukter är löst. Nacka kommun har sagt upp Statoil Fuel & Retail Sverige AB (Statoil) som bedriver oljedepåverksamhet på fastigheten för avflytt senast i december 2018. Statoil har

SAMMANFATTANDE REDOGÖRELSE

Datum
2015-10-28

Beteckning
4013-28431-2015

motsatt sig uppsägningen och det pågår rättsprocesser i domstol mellan kommunen och Statoil som ännu inte är slutligt avgjorda.

Kommunen har inlett planarbete för bostäder på området och bedömer enligt det start PM som antogs av kommunfullmäktige i maj 2015 att cirka 2 000 bostäder kan uppföras inom området. Området ingår i influensområdet för den nya tunnelbanesträckningen till Nacka centrum.

Under förutsättning att uppsägningen av verksamhetsutövaren fullföljs stödjer Länsstyrelsen kommunens intention att fortsatt utreda möjligheten till bostadsbebyggelse på området och därmed integrera området som en del av västra Sicklaöns stadsbebyggelse.

Totalförsvaret/riksintresse 3 kap. 9 § MB

Det framgår av den antagna planen att hela landet är samrådsområde för objekt högre än 20 m utanför samlad bebyggelse och högre än 45 m inom samlad bebyggelse och att Försvarsmakten ska kontaktas i tidiga skeden i sådana plan- och byggärenden. Länsstyrelsens synpunkt angående riksintressen för totalförsvaret har därmed tillgodosetts.

Vägtrafikbuller/hälsa och säkerhet

Sedan översiksplanen antogs har ändringar i miljöbalken och plan- och bygglagen med hänsyn till trafikbuller trätt i kraft och regeringen har tagit beslut om en ny förordning (2015:216) som innehåller nya riktvärden för utomhusbuller från trafik. De synpunkter Länsstyrelsen framförde i granskningsyttrandet om avstegsfall är i och med de beslutade ändringarna inte längre tillämpliga. Länsstyrelsen anser dock att det är positivt om kommunen väljer att vara fortsatt restriktiv med att göra avsteg från riktvärderna för buller.

Bebyggelse vid miljöstörande verksamheter/hälsa, säkerhet eller risk för olyckor, översvämnning och erosion

Länsstyrelsens synpunkter kvarstår.

Nya förhållanden som särskilt behöver uppmärksammas

Nedan redovisas kortfattat statliga och mellankommunala frågor som berör Nacka kommun och som är nya sedan gällande översiksplan antogs. De statliga och mellankommunala intressen som kan ha betydelse för översiksplanens aktualitet och för kommunens översiktspolitik, redovisas mer utförligt i Länsstyrelsens *Sammanställning av statliga och mellankommunala intressen av betydelse för kommunernas planering*. Den senaste versionen av sammanställningen är daterad 7 augusti 2015, och finns tillgänglig på Länsstyrelsens webbplats.

SAMMANFATTANDE REDOGÖRELSE

Datum
2015-10-28

Beteckning
4013-28431-2015

Riksintressen

- Trafikverket ser regelbundet över sitt beslut om vilka anläggningar verket bedömer vara av riksintresse för kommunikationer. Trafikverkets senaste beslut är från februari 2013.
- Naturvårdsverket avser fatta beslut om pågående översyn av områden av riksintresse för friluftslivet under 2015.
- Svenska Kraftnät har på regeringens uppdrag utrett utformningen av det framtida kraftledningsnätet 70-400 kV i Stockholmsregionen. Stamnätet är uppbyggt av ledningar och stationer för 400 kV och 220 kV. Målet är att utforma ett framtida stam- och regionnät som långsiktigt säkrar regionens elförsörjning.

Miljökvalitetsnormer

- Länsstyrelsen fastställde i december 2012 åtgärdsprogram för kvävedioxid och partiklar i Stockholms län.
- Vattenmyndigheten i Norra Östersjöns vattendistrikt har upprättat *Förslag till förvaltningsplan*, Förslag till miljökvalitetsnormer och *Förslag till åtgärdsprogram* med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning för perioden 2015-2021. Materialet har varit ute på samråd och beslut om Förvaltningsplan och Åtgärdsprogram med miljökonsekvensbeskrivning kommer tas under december 2015.

Mellankommunala frågor

- En regional cykelplan, som pekar ut stråk för arbetspendling med cykel, redovisades i februari 2014 av Trafikverket, Landstinget och Länsstyrelsen.
- Länsplanen för transportinfrastruktur i Stockholms län 2014-2025 fastställdes våren 2014.

Hälsa, säkerhet och riskfrågor

- Kunskapsläget om klimatets förändring, dess påverkan på vattennivåer och risker för översvämning och erosion förändras genom nya utredningar och forskarrön. Länsstyrelsen har nyligen tagit fram rekommendationer för hur bebyggelse kan placeras vid länets kust med hänsyn till risken för översvämning: *Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse längs Östersjökusten i Stockholms län (Fakta 2015:14)*. Av rekommendationerna framgår att Länsstyrelsen anser att lägsta grundläggningsnivå för nya byggnader bör vara på nivån + 2,70 meter enligt höjdsystem RH2000.
- Den 2 januari 2015 skedde ändringar i miljöbalken och plan- och bygglagen. Avsikten är att tillämpningen ska bli mer tydlig och förutsägbar samt att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i

SAMMANFATTANDE REDOGÖRELSE

Datum
2015-10-28

Beteckning
4013-28431-2015

bullerutsatta områden utan att riskera påverkan på människors hälsa. Ändringarna innebär bland annat nya krav i plan- och bygglagen på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller vid lokalisering, utformning och placering av bostadsbyggnader. Det ställs dessutom nya krav i plan- och bygglagen på redovisning av bullervärden vid planläggning och bygglovsprövning. I april 2015 beslutade regeringen om en förordning som innehåller nya riktvärden för utomhusbuller. Förordningen, som trädde i kraft den 1 juni 2015, innehåller riktvärden för utomhusbuller från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Regeringen har även beslutat om lagrådsremissen *Nya steg för en effektivare plan- och bygglag och ökad rättsäkerhet för verksamhetsutövare vid omgivningsbuller.*

Övriga frågor

- Länsstyrelsen tog i januari 2014 beslut om utvidgat strandskydd för Nacka kommun. Kommunen har överklagat beslutet till regeringen och beslutet har därför inte vunnit laga kraft.
- En reviderad kulturmiljölag (1988:950) trädde i kraft den 1 januari 2014, vilken utgör en översyn av den tidigare kulturminneslagen. En av den nya lagens viktigaste förändringar gäller fornlämningar. Från 2014 finns nya nationella kulturmiljömål.
- Ändringar i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar trädde i kraft den 1 januari 2014.
- Länsstyrelsen ser behov av ett brett resonemang kring barnperspektivet. Det är viktigt att de konflikter som kan uppstå i en förtätad stadsmiljö mellan önskan om en hög exploatering och barns behov synliggörs och hanteras. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör ha en strategi för att säkra barn och ungas behov vad gäller tillgång till utemiljö, utformning av utemiljön, säkra skolvägar, buller och luftkvalitet. Boverket har tillsammans med Movium vid Sveriges lantbruksuniversitet tagit fram en vägledning för planering, utformning och förvaltning av barns och ungas utemiljö med särskilt fokus på skolgårdar och förskolegårdar. Boverket har även tagit fram allmänna råd till 8 kap. 9 § andra stycket samt 10-11 §§ PBL (BFS 2015:1 FRI).
- Länsstyrelsen har påbörjat en översyn av kulturmiljövårdens riksintressen. Under de närmaste fem åren kommer de flesta av länet riksintressen för kulturmiljövården inventeras och analyseras på nytt. Värdetexter, urval och avgränsningar kommer att ses över. Målet är att nya kunskapsunderlag ska finnas framtagna för samtliga områden i länet och att de utpekade riksintressena ska vara aktualiseraade med förnyade beslut från Riksantikvarieämbetet där så krävs. Aktualiseringen ska ske i dialog med länet kommuner. Syftet är att skapa en ökad förutsägbarhet och tydlighet i frågor som rör planering och byggande i länet.

SAMMANFATTANDE REDOGÖRELSEDatum
2015-10-28Beteckning
4013-28431-2015**Formalia kring ställningstagandet till översiksplanens aktualitet**

Det bör uppmärksamas att ställningstagandet begränsas till frågan om översiksplanens aktualitet i förhållande till de krav som ställs i 3 kap. 5 § PBL, det vill säga i vilken utsträckning planens intentioner fortfarande är aktuella med hänsyn till nya förutsättningar. Innehållet i planen kan inte ändras genom beslutet. Fullmäktiges ställningstagande innebär således ingen revidering av översiksplanen eller delar av den. Om kommunfullmäktige finner att översiksplanen är inaktuell, är det naturligt att kommunen tar ställning till att inleda en översyn av planen, eller delar av den. Uttaleden från kommunfullmäktige och Länsstyrelsen i samband med aktualitetsprövningen är ändå av betydelse. Dessa kan vara värdefulla i samband med den översiktliga planering som kontinuerligt sker i en kommun. Det kan vara värdefullt att som beslutsunderlag ställa samman dem i en separat handling som hålls tillgänglig tillsammans med den gällande översiksplanen.

Efter att aktualitetsprövningen är genomförd ska kommunfullmäktiges beslut enligt 7 § plan- och byggförordningen (2011:338) skickas till Boverket och Länsstyrelsen samt till Landstinget såsom regionplaneorgan.

I slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit samhällsbyggnadsdirektör Patrik Åhnberg, besluttande och översiktsplanerare Anna Knight, föredragande.



Patrik Åhnberg



Anna Knight

Sändlista (för kännedom):

Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, SLL



TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/167-268

Stadsbyggnadsprojekt 9630
Delplan 1, Älta C, etapp A och B

Kommunstyrelsen

Markanvisning genom anbudstävling i Älta centrum, del av etapp A

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar följande:

1. Kommunstyrelsen genomför markanvisning genom anbudstävling i huvudsak enligt redovisat underlag för del av fastigheterna Älta 10:1 och Älta 69:1 i Älta centrum.
2. Kommunstyrelsen tillämpar modellen för grönytefaktor enligt dokumentet *Grönytefaktor - Nacka stad* för kvartersmark i markanvisningsområdet med en grönytefaktor på 0,5. Användandet av grönytefaktor i markanvisningsområdet förutsätter att kommunfullmäktige beslutar om *Grönytefaktor - Nacka stad*.

Sammanfattning

Den kommunala marken inom stadsbyggnadsprojektet Delplan 1, Älta C, etapp A och B föreslås överlätas genom en markanvisningstävling. Markanvisningsområdet utgörs av den kommunala marken inom etapp A där de berörda fastigheterna är Älta 10:1 och Älta 69:1. Markanvisningsområdet är uppdelat i tre anbudsområden. Anbudsområdena innehåller totalt cirka 190 lägenheter med fri upplåtelseform samt en förskola med sex avdelningar och förlagsvis en bemannad mini-ÅVC (återvinningscentral). I anbudsområde 1 och 2 ingår lokaler för kommersiell verksamhet i olika omfattning. Utvärdering av anbud kommer att ske enbart på pris (förutsatt att byggherren uppfyller kommunens fastställda krav och förutsättningar beskrivna i anbudsinvitacionen). Ett viktigt syfte med markanvisningen är att erhålla marknadsvärde för marken i Älta centrum samt för att förbättra projektkalkylen där omfattande kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar uppkommer. Detta för att i senare skeden i genomförandet av detaljplaneprogrammet vid behov kunna direktanvisa kommunal mark till exploaterörer. Marknadsvärde kommer i detta fall att förutom fastigheternas läge, även bero på de krav kommunen ställer i samband med anbudstävlingen.

De principer som gäller för markanvisningstävlingen är framtagna i enlighet med ”Program för markanvändning, med riklinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” samt övriga styrdokument angivna i anbudsinvitacionen.

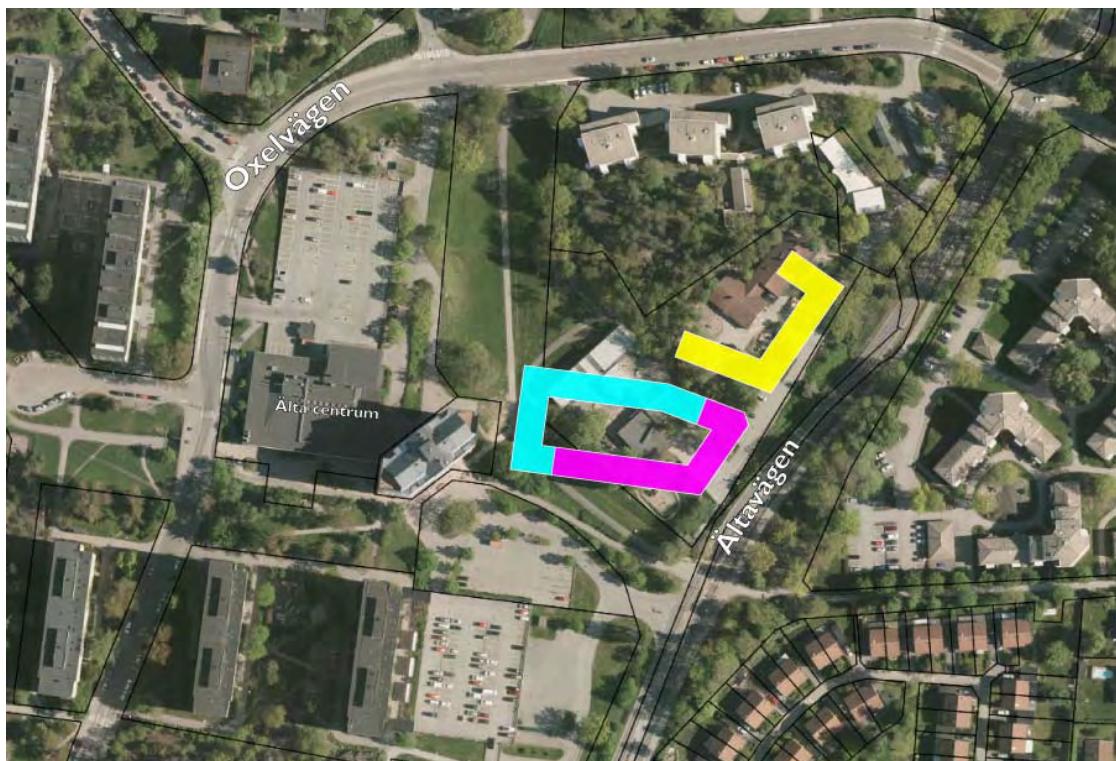
Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen antog den 28 september 2015, § 235, detaljplaneprogram för Ältas nya centrum. Detaljplaneprogrammet innehåller i sin helhet ett nytt centrum, cirka 1 400 bostäder, välfärdsfastigheter samt en utveckling av den småstadskänsla som dagens Ältabor vill ha mer av. Stadbyggnadsprojektet där markanvisningsområdet ingår är ett av flertalet projekt som kommer att genomföras inom ramen för detaljplaneprogrammet. De fastigheter som berörs av markanvisningen är *Älta 10:1* och *Älta 69:1* intill Ältavägen och det planerade nya Älta torg. En startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet 9630 - Delplan 1, Älta C, etapp A och B - godkändes på delegation av planchefen och exploateringschefen i december 2015. Inför startpromemorians antagande gjordes bedömningen att det markområde som markanvisningen omfattar skulle överlätas.

Markanvisningsområdet

Markanvisningsområdet för anbudstävlingen består av två kvarter indelade i tre anbudsområden. Se figur nedan. Anbudsområde 1 (lila) innehåller cirka 68 lägenheter, anbudsområde 2 (turkos) cirka 60 lägenheter och anbudsområde 3 (gul) cirka 60 lägenheter. Samtliga områden överläts med fri upplåtelseform genom markanvisningstävling. En förskola med sex avdelningar ska inrymmas i bottenvåningen i anbudsområde 3. Anbudsområde 2 omfattar förlagsvis även en bemannad mini-ÅVC (återvinningscentral). Förslag till placering av mini-ÅVC kommer att utredas vidare i detaljplanearbetet.



Markanvisningsområdet i Älta centrum.



För att erhålla variation i utformningen av bebyggelsen i Älta centrum kommer marken för de tre anbudsområdena att anvisas till minst två byggherrar. En byggherre kan bli tilldelad maximalt två anbudsområden och då inte inom samma kvarter.

En volymstudie gjordes i samband med detaljplaneprogrammet för att visa på hur kvarteren kan komma att bebyggas. Den ligger till grund för anbudsinvitacionen med uppskattade siffror för antal lägenheter samt lokaler för kommersiell verksamhet. Slutlig utformning av bebyggelsen beror på utfallet av planprocessen. Storleken på anbudsområdena har anpassats för att inrymma ungefär lika många byggrätter. Kommunen kan inte styra antal lägenheter utan bara byggnadernas volymer. Det är upp till byggherrarna att bestämma antal lägenheter. Framtagna siffror för antal lägenheter bygger på att en schablonlägenhet är 100 kvadratmeter.

I markanvisningsområdet finns idag två förskolor med totalt tio avdelningar, varav sex avdelningar i kommunal regi. Resterande fyra avdelningar drivs av Pysslingen. Det är viktigt att dessa förskolor kan ersättas med nya lokaler så tidigt som möjligt bland annat för att minska omkostnader för evakueringslokaler. Den kommunala förskolan planeras ersättas med nya lokaler intill Oxelvägen. Nya lokaler för att ersätta den privata förskolan behövs därför inom det aktuella området. Den nya förskolan placeras lämpligast i anbudsområde 3 där goda förutsättningar finns för att inom kvartersmark tillskapa en förskola med god gestaltning, yta för utomhusvistelse samt närhet till parkstråk.



Volymskissen illustrerar de kvarter och delkvarter som omfattas av anbudstävlingen. Bottenvåningar med lokaler för förskola samt kommersiell verksamhet illustreras med en mörkare kulör.

Metod för markanvisning

Fastigheterna Älta 10:1 och Älta 69:1 ägs av Nacka kommun och föreslås att överlätas med fri upplåtelseform genom anbudstävling med utvärdering enbart på pris (förutsatt att byggherren uppfyller kommunens fastställda krav och förutsättningar beskrivna i anbudsinvitacionen). Ett viktigt syfte med markanvisningen är att erhålla marknadsvärde för



marken i Älta centrum. Detta för att i senare skeden i genomförandet av detaljplaneprogrammet vid behov kunna direktanvisa kommunal mark till exploater.

Ramarna för markanvisningen i detta projekt följer de principer som togs fram för den markanvisning som genomfördes förra året i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan vad gäller tillvägagångssättet för själva markanvisningen samt det material som ligger till grund för anbudsinsbjudan. Dock har anpassningar gjorts efter de förutsättningar som skiljer de två stadsbyggnadsprojekten åt, till exempel att ett annat planprogram ligger till grund för stadsbyggnadsprojektet och att markanvisningsområdet ligger utanför Nacka stad. Ytterligare anpassningar har gjorts till ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” som antogs av kommunfullmäktige den 18 april 2016.

Principer för prissättning

Försäljning av den kommunala marken kommer att ske på marknadsmässiga villkor. Det marknadsmässiga priset kommer i detta fall att förutom fastigheternas läge, även bero på de krav kommunen ställer i samband med anbudstävlingen.

Anbudspriset ska justeras för prisförändringar fram till tillträdesdagen enligt en given formel. Det justerade anbudspriset utgör köpeskillingen. En handpenning på 10 % av anbudspriset betalas i samband med undertecknande av fastighetsöverlåtelseavtalet. Byggherren står löpande för sin andel av samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan byggherren och kommunen. Sådana kostnader kommer att räknas av köpeskillingen. Andelen enligt ovan är ett estimat som baseras på tilldelad BTA enligt preliminär avgränsning i anbudsinsbjudan. En korrigering görs efter lagakraftvunnen detaljplan om faktiskt tilldelad BTA avviker med mer än 5 % från estimatet. Den slutgiltiga köpeskillingen betalas när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft och fastigheterna som omfattas av markanvisningen registrerats i fastighetsregistret. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp debiteras separat.

Anbudsprocessen

Inlämnade anbud kommer att bedömas enbart utifrån pris (förutsatt att byggherren uppfyller de i anbudstävlingen uppställda kraven). Gestaltningsförslag för respektive område behöver inte redovisas eftersom en förutsättning för fortsatt arbete är att angivna gestaltningskrav i anbudsinsbjudan följs. Kommunen tillämpar fri prövningsrätt på inlämnade anbud, vilket innebär att kommunen kan välja att bortse från bud från anbudsgivare som kommunen av olika skäl inte tror kan fullfölja de åtaganden som beskrivs i inbjudan. Detta syftar även till att motverka markspekulation.

Anbudsinsbjudningarna föreslås utlyses på kommunens hemsida samt genom riktade utskick till byggherrar som anmält intresse för markanvisningar i Nacka kommun.



Krav på byggherren

Ett villkor för förvärv av den aktuella marken är att byggherren uppfyller kommunens krav på ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet. Byggherren ska vidare vara villig att genomföra kommunens beslutade styrdokument och generella krav.

Vid val av byggherrar för den aktuella markanvisningen kommer kommunen att beakta dessas förmåga att hålla tidplaner och produktionstakt. Hänsyn kommer även att tas till hur byggherren uppfyllt kommunens generella krav, riktlinjer och ingångna avtal i tidigare projekt. Kommunen kommer att ta kreditupplysning på anbudsgivarna.

Kommunala villkor och situationsanpassade villkor

Miljöförutsättningar och gröna värden

För att bidra till att kommunens lokala miljömål uppfylls har dokumentet *Miljöförutsättningar för Älta C* tagits fram, bilaga till anbudsinvitacionen. Dokumentet utgår från ”Nackas miljöprogram 2016-2030” som antogs av kommunfullmäktige i mars 2016. Miljökrav som ställs för markanvisningen i Älta centrum är bland annat cykelparkering samt laddningsmöjligheter för elbil -cykel och -mopeder. Att boende ska kunna använda sig av andra transportmedel än fossildrivna bilar bidrar till målet om begränsad klimatpåverkan. Samma mål uppnås även genom att byggherrarna under genomförandet arbetar för att energianvändningen begränsas och att elektriciteten som används är miljömärkt. Dessa åtgärder bidrar även till att uppfylla målet om frisk luft och att kommunens mål om att växthusgaser från vägtrafik ska minska med 80 % fram till 2030.

Enligt det ramavtal för Älta centrum som tecknats med Wallenstam och som beslutades i kommunstyrelsen den 23 november 2015, § 291, ska grönnytefaktor utgöra ett verktyg i kommande planarbete. (Ramavtal för Älta centrum, §7 *Marköverlätelser och tomträtsupplåtelser*). I den aktuella markanvisningen kommer grönnytefaktor användas som verktyg för att uppnå gröna värden i enlighet med ”Program för markanvändning”. En bedömning har gjorts att ekosystemtjänster som bidrar med sociala värden och dagvattenhantering bör prioriteras högre än övriga kategorier i Älta centrum. Närheten till naturen i Älta medför att behovet av att skapa ekosystemtjänster för *biologisk mångfald, lokalklimat och luftrening* minskar.

En förutsättning för att använda grönnytefaktor i markanvisningen är att beslut tas av kommunfullmäktige avseende *Grönnytefaktor - Nacka stad*, där en faktor på 0,6 föreslås gälla. Bedömningen är att en lägre grönnytefaktor kan användas i Älta centrum eftersom Älta har en närhet till grönytor och en koppling till omgivande naturmark som skiljer sig från stadsbyggnadsprojekt inom Nacka stad. Grönnytefaktorn för Älta centrum har värderats genom testräkningar och föreslås fastställas till 0,5. Den lägre faktor som föreslås för Älta anses väl avvägd utifrån områdets karaktär och behov.

Gestaltningskrav

Nacka kommun har i arbetet med detaljplaneprogrammet för Älta arbetat utifrån ambitionen och visionen att tillskapa ett nytt Älta centrum med den varierade småstaden som förebild. Det handlar om att utveckla de kvalitéer som finns i den befintliga strukturen och tillföra nya kvalitéer som karakteriseras en attraktiv, urban miljö i mänsklig skala. Som



ett led i att förverkliga visionen ställs ett antal gestaltningskrav i markanvisningstävlingen. Ett gestaltningsprogram kommer att tas fram i samband med detaljplanearbetet. Gestaltningsprogrammet säkerställs i det kommande markgenomförandeavtalet. Inlämnade anbud behöver ej innehålla gestaltningsförslag. Exempel på gestaltningskrav som kommer att ställas är:

- Varje trapphusenhet ska ha en egen utformning som skiljer sig från intilliggande trapphusenhet.
- Bottenvåningar ges en tydlig markering i fasad och utformas sammanhängande i området

En blandning av boendeformer

I programområdet för Ältas nya centrum eftersträvas en blandning av bostäder för såväl studenter som äldre och en blandning av upplåtelseformer i enlighet med kommunens ambition (30 % hyresrätter 70 % bostadsrätter). Ett äldreboende med cirka 45 platser planeras intill markanvisningsområdet i en kommande etapp. Eftersom Wallenstam avser att huvudsakligen uppföra hyresrätter i Älta centrum utgör markanvisningsområdet ett viktigt inslag med bostäder med fri upplåtelseform som bidrar till en bättre balans av fördelningen hyresrätter/bostadsrätter i Älta där andelen hyresrätter idag överstiger 30 %.

Bebyggnelse inom viss tid

Kommunen ställer krav på inom vilken tid bebyggelse och anläggningar på kvartersmark senast ska påbörjas och vara avslutade. För att undvika markspekulation är ett vite bland annat kopplat till att exploateren påbörjar och utför bebyggelse inom området enligt tidplan. Sådana krav och vitesklausuler kopplade till kraven kommer att anges i markgenomförandeavtalet och framgår av bifogade avtalsmallar.

Sociala boenden

Inom detaljplaneområden för bostadsändamål vill kommunen verka för att integrera olika former av socialt boende i nya bostadsprojekt. Kommunen ska ges möjlighet att förvärva upp till 5 % av nyproducerade lägenheter för kommunens behov av sociala boenden, vilket även anges i bifogad avtalsmall för markanvisningsavtalet. Vid tidpunkt för inflytning kan behovet av socialt boende ha förändrats och ett lägre antal bostäder än angivet kan därför bli aktuellt. Kommunens behov av socialt boende kommer även att tillses i kommande etapper inom detaljplaneprogrammet där nya hyresrätter planeras.

Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Kommunen eftersträvar att bygggherrarna tillhandahåller praktik- och lärlingsplatser i genomförandeskedet, främst för nyanlända. Kravet avses att fastställas i markgenomförandeavtalet.



Riktlinjer för markanvisning

Samtliga tillämpliga villkor som är uppställda i avsnitt 8.2 i ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” kommer att användas vid markanvisningen.

Den föreslagna politiska processen och tidplan

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska genomföra anbudstävling i enlighet med anbudsmalet och att markanvisningsavtal ska ingå i huvudsak enligt anbudsmalet. | 7 jun 2016 |
| 2. Anbudstävling enligt preliminär tidplan. | 23 jun-8 sep 2016 |
| 3. Utvärdering av inkomna anbud. | sep 2016 |
| 4. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning och markanvisningsavtal. | 24 okt 2016 |
| 5. Kommunstyrelsen beslutar om eventuell förlängning av markanvisningsavtal. | 2018 |
| 6. Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan, markgenomförandeavtal, fastighetsöverlåtelseavtal samt sidoavtal. | Q1 2018 |
| 7. Byggnation allmänna anläggningar påbörjas | Q1-Q2 2018 |
| 8. Utbyggnad hus påbörjas | Q1-Q2 2018 |
| 9. Slutbesiktning | 2020 |

Ekonomiska konsekvenser

Planläggning och utbyggnad av allmänna anläggningar i stadsbyggnadsprojektet ”Delplan 1, Älta C, etapp A och B”, finansieras delvis genom kommunens markförsäljning. Utbyggnaden av allmänna anläggningar i det aktuella stadsbyggnadsprojektet kommer att medföra höga kostnader och även finansieras genom att byggherrar som äger mark inom området erlägger ett exploateringsbidrag kopplat till andelen tilldelade byggrätter (kvm BTA).

En kalkyl finns framtagen för programområdet för Ältas nya centrum och en projektkalkyl för stadsbyggnadsprojektet ”Delplan 1, Älta C, etapp A och B” är under arbete. Projektkalkylen förutsätter att kommunen säljer den kommunala marken i projektområdet för att undvika att förluster uppkommer i projektet. Projektkalkylen kommer att färdigställas efter det att anbuden inkommit och markanvisningsavtal tecknats. Under planarbetets gång kommer projektkalkylen att ytterligare förfinas. En första budget kommer att begäras i tertialbokslut 2 2016, när projektet kommit en bit på väg med den förstudie som nu är under upphandling. Inför utbyggnads-PM och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna i etapp A och B kan en detaljerad projektkalkyl för stadsbyggnadsprojektet tas fram.



Konsekvenser för barn

I enlighet med detaljplaneprogrammet kommer fokus att läggas på att skapa förutsättningar för idrott, kultur och naturliga mötesplatser i och kring Ältas nya centrum. Utbyggnaden inom markanvisningskvarteret syftar till att förbättra boendemiljön i centrum och möjliggöra detaljplaneprogrammets vision vilket på sikt kommer gynna de barn som får möjligheten att växa upp i Älta.

Nya lokaler för förskoleverksamhet ska vara iordningsställda innan de två befintliga förskolorna inom markanvisningsområdet rivas. Flytten måste ske i nära samarbete med berörda verksamheter för att minska konsekvenserna för de barn som berörs.

Bilagor

1. Anbudsinbjudan – Markanvisning med fri upplåtelseform
2. Anbudsmall
3. Program för Ältas nya centrum
4. Situationsplan tävlingsområde
5. Miljöförutsättningar för markanvisningstävling i Älta centrum
6. Rekommenderade parkeringstal Nacka kommun
7. Vattenledningar Älta C karta
8. Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
9. Dagvattenpolicy
10. Avfallshantering Nacka stad
11. Kvartersnära mini-ÅVC
12. Wallenstams vision
13. Mall för markanvisningsavtal
14. Mall för markgenomförandeavtal
15. Mall för fastighetsöverlåtelseavtal
16. Referensbibliotek bebyggelse
17. Jordartskarta

Christina Gerremo
Biträdande exploateringschef

Matilda Sahl
Projektledare

Christian Nützel
Planarkitekt

Ältas nya centrum

Markanvisning med fri upplåtelseform

Maj 2016



Nya Älta torg, vy från norr.

VAR MED OCH FORMA NYA ÄLTA CENTRUM

Här vill vi förverkliga visionen, Ännu mera Älta 2025, bygga bostäder, utveckla stadsmiljö med service, skolverksamhet och mötesplatser med fokus på kultur och fritid.

I Älta bor 10 000 personer som värderar närheten till natur, kultur och fritid samt småstadens utbud av service och handel på en och samma plats.

Medborgardialoger resulterade i visionen, Ännu mera Älta 2025, som handlar om att bygga vidare på alla de positiva egenskaper som Älta redan har. Älta ska utvecklas varsamt med respekt för grönområden och stränder. Denna inbjudan vänder sig till er som vill vara med och utveckla området och tillsammans med Nacka kommun gestalta området i enlighet med kommunens visioner.

Vi söker aktörer som har förmågan att se till helheten framför delarna och att driva detaljplanearbete. Viktiga ledord är samarbete, att våga tänka nytt och skapa genomförbara projekt i dialog med kommunen, boende och andra aktörer.

Vi hoppas att ni med stolthet och engagemang vill bygga Ältas nya centrum tillsammans med oss.



Mats Gerdau

Kommunstyrelsens ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inbjudan.....	3
Vision.....	4
Program för Älta centrum.....	4
Markanvisningsområdet.....	6
Tävlingsförutsättningar.....	8
Anbudsprocess.....	12
Program för markanvändning.....	13
Kontakt.....	15
Bilagor.....	15

INBJUDAN

Nacka kommun bjuder in till anbudstävling för bostadsbebyggelse mitt i Älta centrum. Visionen är att Ältas nya centrum ska bygga vidare på de positiva egenskaper som Älta redan har och utveckla dessa. Det handlar om en blandning av bostäder med olika upplåtelseform, utvecklad service, en tätare stadsmiljö och fler naturliga mötesplatser med fokus på handel, kultur och fritid.

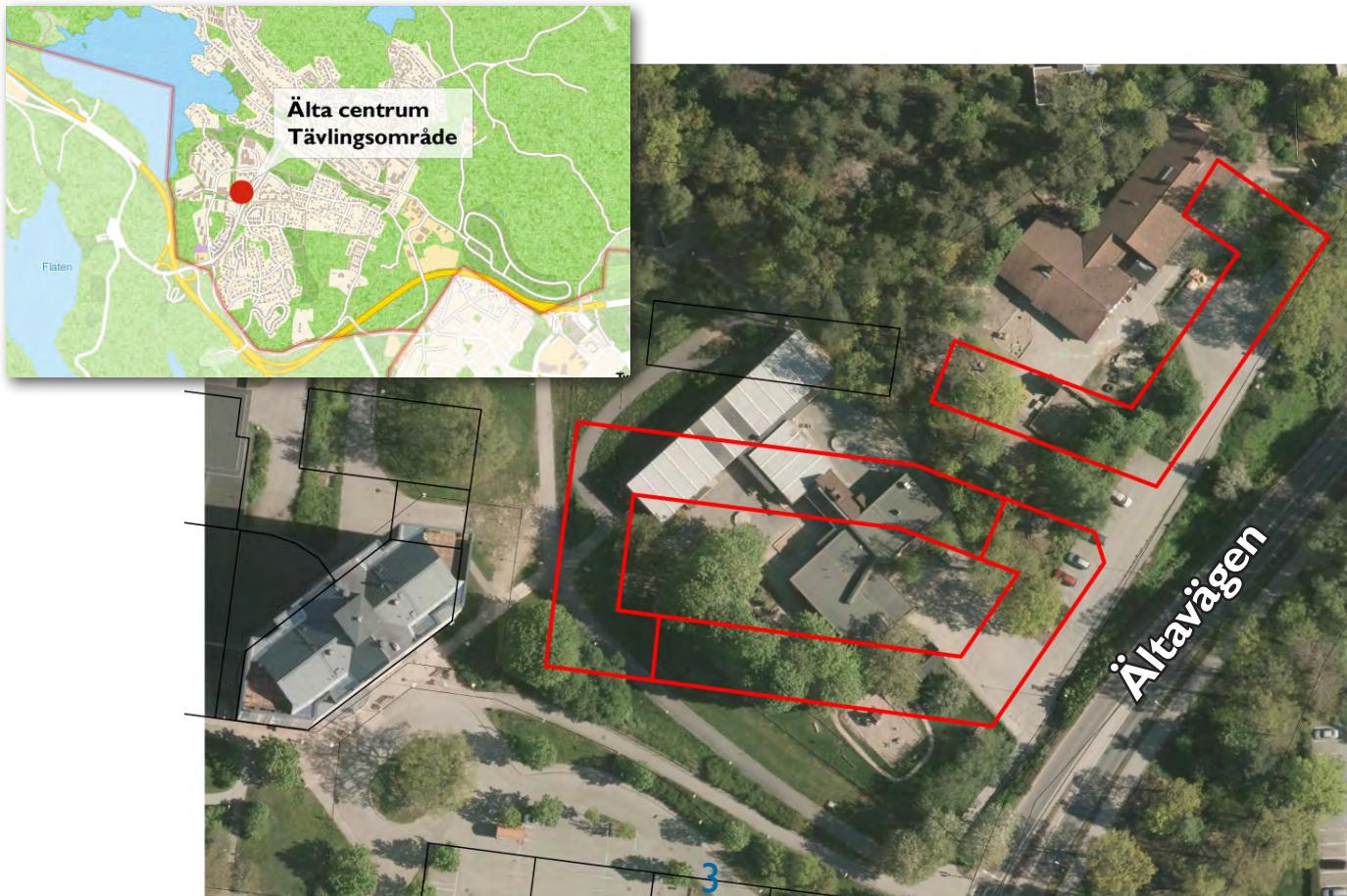
Ältas lokalisering i lugnet mellan skogarna i Nackareservatet och Erstavik i södra delen av Nacka kommun har bidragit till områdets särskilda karaktär och historia. Med ett avstånd på endast ca 10 km till Stockholms innerstad finns plats för innovation och långsiktigt hållbart tänkande.

Genom att kombinera det bästa av staden och naturen är ambitionen att förstärka Ältas identitet och skapa förutsättningar för en bebyggd miljö där människor trivs och vill bo.

Denna inbjudan vänder sig till er som vill vara med och utveckla Älta centrum och tillsammans med Nacka kommun och övriga exploater gestalta området i enlighet med kommunens visioner. Nedan presenteras siffror för vad markanvisningsområdet totalt förväntas kunna inrymma. Siffrorna är preliminära och kan komma att ändras under samrådsprocessen för den aktuella detaljplanen som är under framtagande.

**3 anbudsområden
Fri upplåtelseform
ca 190 lägenheter
ca 19 000 kvm BTA bostäder
ca 3200 kvm BTA lokaler**

Anbuden ska vara kommunen tillhanda senast den 8 september 2016 kl. 17



PROGRAM FÖR ÄLTA CENTRUM

Kommunfullmäktige i Nacka antog i september 2015 programmet för Älta centrum. Programmet har tagits fram med utgångspunkt från de synpunkter och önskemål som framkommit under de dialogmöten och workshops som hållits med boende och verksamma i området. Planprogrammet överensstämmer med Nackas översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) där en av strategierna är att ”Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning”.

Markanvisningsområdet ingår som en del av etapp A i detaljplaneprogrammet för Älta centrum. Programmet beskriver ett framtida Älta centrum där näheten till kultur, fritid, service och attraktiva bostäder präglar karaktären.

Detaljplaneprogrammet

Idén bakom programförslaget är att förstärka och utveckla Älta centrum - att hitta den småstadskänsla som dagens Ältabor känner igen och vill ha mer av. En utmaning är att hitta en bra definition för småstadskänslan som Ältaborna vill ha och förverkliga den via en väl sammanhållen gestaltning och planering där bebyggelsen från 60- och 70-talen integreras. Denna bebyggelse har delvis höga kvaliteter och hänsyn måste tas till dessa.

Tanken bakom programförslaget är att skapa en varierad miljö som har den klassiska svenska småstaden som förebild, samtidigt som den i vissa detaljer tar upp motiv från den befintliga bebyggelsen. Där kvarteren möter den befintliga bebyggelsestrukturen är kvartersstrukturen delvis öppen. På så sätt vävs området som helhet samman. De delar av förslaget som ligger utanför den centrala kärnan är mer anpassade till den befintliga bebyggelsen.



Vision

Visionen, som bygger på de bidrag som framför allt Ältaborna har lämnat, är formulerad så här:

- I Älta finns ett brett bostadsutbud.
- Älta är en småstad med naturliga mötesplatser kring idrott, friluftsliv, kultur, service och handel.
- Ältas tillväxt sker på ett sätt som är ekonomiskt, socialt, estetiskt och miljömässigt hållbar. Utvecklingen utgår från vad Ältas invånare behöver för att trivas och må bra.
- Området runt Älta centrum upplevs som en naturlig del av Älta och man rör sig enkelt till, från och inom området.

Ännu mera Älta

Ännu mera Älta

I Älta 2025 bor det unga, gamla och barnfamiljer. Centrum är trevligt med småstadskänsla och innehåller affärer och service för det dagliga livet. I Älta finns det gröna alltid runt knuten och det är nära till natur, vatten och bad. Här är det lätt att mötas kring kultur, idrott och friluftsliv.



Detaljplaneprogrammet för Älta anger inriktningen för utvecklingen av Älta.



Bilden visar hur Ältavägen kan komma att se ut när den omvandlats till en mer stadsmässig gata. Till höger i bilden syns delar av det kvarteret som tävlingen avser.

Mål

Visionen har brutits ner i ett antal förtydligande delmål. När programförslaget är genomfört för samtliga etapper som ingår i programmet för Älta centrum ska följande ha uppnåtts.

- Nya och bättre mötesplatser skapas centralt i Älta, nära idrott, kultur och service. Mötesplatserna utformas på ett sätt som stärker möjligheterna till socialt liv och möten.
- Området kompletteras med nya idrottsanläggningar med central roll och lokalisering.
- Kulturens roll i Älta stärks.
- Älta centrum får en bättre lokalisering och utformning för att stärka centrumets konkurrenskraft och därigenom Ältabornas tillgång till service.
- Förbindelserna mellan Ältas olika delar och med omvärlden förbättras. Det blir ännu lättare än idag att ta sig ut i naturen. Det skapas fler trygga och attraktiva gång- och cykelstråk.
- Bostadsutbudet blir större och bredare. Till exempel kan det finnas behov av boenden för studenter och seniorer.

- Nya byggnader gestaltas med ett eget starkt uttryck som framhäver kvaliteterna i den befintliga bebyggelsen.
- Variationen i gestaltningen bidrar till en attraktiv centrumkärna där man gärna möts.
- Framtiden ska präglas av tidsenliga tekniska lösningar med tydlig miljöprofil.
- Befolkningen i Älta ska öka så att befolkningsunderlaget stödjer ett förstärkt utbud av nya och bättre mötesplatser och service.
- Naturen och grönskan ska vara närvarande överallt.



MARKANVISNINGSOMRÅDET

Markanvisningsområdet ligger i direkt anslutning till Älta centrum, mellan Ältavägen och Oxelvägen. Området som avses för anbudstävling består av två kvarter indelat i tre anbudsområden. Marken består idag av en blandning av bebyggd mark (förskola), parkmark, enskilda träd, gräsytor och befintliga gång- och cykelbanor. Höjderna varierar mellan +31.5 och +35 meter. Se även bilagd primärkarta.



Samtliga planerade etapper inom detaljplaneprogrammets område.

Stadsbild och bebyggelsestruktur

Det nya Älta bygger på förtäning av bebyggelsestrukturen. Idén är att förstärka de befintliga värdena och utveckla en attraktiv småstadsmiljö med varierad bebyggelsekaraktär som ger goda möjligheter för handel och service. Mark som idag upptas av parkeringshus kan istället användas för bostäder och verksamheter som skapar en attraktiv inramning av de offentliga rummen.

Den nya, föreslagna bebyggelsen består av kvartersbebyggelse i 4-6 våningar med parkeringsgarage under mark. I direkt anslutning till (söder om) tävlingsområdet föreslås ett nytt torg för Älta centrum som ska bli Ältas nya mittpunkt. Torget är väl sammankopplat med sin omgivning, har god tillgång till kollektivtrafik och omges av handel, offentlig service och kultur.

Öster om tävlingsområdet löper Ältavägen som föreslås få en ny utformning. Istället för att utgöra en barriär ska vägen ges en mer stadsmässig karaktär och på så sätt koppla samman bostadsbebyggelsen i Älta centrum med övrig bebyggelse öster om Ältavägen. Älta centrum blir därmed mer tillgängligt för boende i omgivningen.

Älta har gröna kvalitéer med nära koppling till skog, natur och vatten. Dessa kvalitéer ska, i samband med genomförandet av programförslaget för Älta centrum, utvecklas och förstärkas genom bland annat tydligare kopplingar till naturområden upprustning av befintliga parkområden och nyanläggning av parker.

Den kommande bebyggelsens utformning kommer under detaljplaneskedet att styras i ett gestaltningsprogram som tas fram under detaljplanearbetet. Gestaltningsprogrammet knyts till det markgenomförandeavtal som upprättas mellan Nacka kommun och respektive byggherre. Läs mer om förutsättningarna avseende gestaltung i kapitlet ”Tävlingsförutsättningar”, sid 8.

Bostäder och verksamheter

Tävlingsområdet är en del av etapp A i detaljplaneprogrammet för Älta centrum. Etapp A omfattar totalt ca 300-350 nya bostäder och inom hela Älta centrums programområde föreslås ca 1400 nya bostäder. Denna markanvisning omfattar 3 anbudsområden med totalt ca 190 lägenheter (ca 19000 kvm BTA) och ca 3200 kvm BTA lokaler fördelat på tre anbudsområden. Se tabeller och karta på nästa sida. I BTA-angivelsen för lokal ska även trapphus, entré och eventuella förråd ingå.

Lokaler för verksamheter är tänkta att lokaliseras i bottenvåningar enligt bild på nästa sida.

Anbudsområden

Markanvisningsområdet är indelat i tre anbudsområden enligt karta på nästa sida. Uppdelningen och storlekken för områdena är gjord för att rymma ungefär lika många lägenheter.

Anbudsgivare ges möjligheten att lämna ett anbud på varje anbudsområde. Respektive anbudsgivare kan dock bli tilldelade maximalt två anbudsområden och då inte i samma kvarter. Lämnas anbud som blir vinnande på fler än två anbudsområden så väljer Nacka kommun vilka två anbudsområden exploateren tilldelas. Flera anbud på samma anbudsområde beaktas ej. Antalsangivelserna i tabellerna som följer är inte definitiva och ger endast en indikation på storleken av respektive anbudsområde. Storlek och exakt gränsdragning fastställs i detaljplanen för området.

Om en och samma byggherre tilldelas fler än ett område ska olika arkitektkontor användas för de olika anbudsområdena under plan- och genomförandeskedet. Vid byggnation kommer samtliga anbudsområden innebära sprängnings-, fyllnads- och schakningsarbeten i olika omfattning.



Karta över anbudsområden med föreslagen bebyggelsestruktur och våningshöjder. Trapphusenheternas bredder längs gata/torg är illustrerade som 18-25 meter, med syftet att skapa variationer inom kvarteren gällande höjder, utformning och gestaltning (läs mer under "Gestaltningsprinciper", sid. 8).

- Röd linje markerar bottenvåning med föreslagen butikslokal.
- Orange linje markerar bottenvåning med föreslagen mini-ÅVC (kvartersåtervinningscentral)
- Lila linje markerar bottenvåning med föreslagen förskola.

Observera att trapphusens och lokalernas placering och storlek samt bebyggelsens höjder kan komma att förändras under planarbetet.

Förskolegård inom det ”gula kvarteret” ska samordnas med bostadsgård för bostäderna inom kvarteret. I markanvisningsområdet finns idag två befintliga förskolor med totalt 10 avdelningar som ska ersättas. En av dessa förskolor placeras i anbudsområde 3 (det gula) eftersom det inom detta område finns goda förutsättningar att tillskapa en förskolegård med god gestaltning, yta för utevistelse samt närhet till parkstråk.

Anbudsområde	Typ	Uppskattat antal lgh (100 kvm BTA / lgh)	Uppskattad BTA lgh per kvarter	Uppskattad BTA lokal	Upplåtelseform	Våningsantal
I (lila)	Flerbostadshus	68 st	6800 kvm	1200 kvm (butikslokal)	Fri	4-6
2 (blå)	Flerbostadshus	60 st	6000 kvm	600 kvm (butikslokal + återvinning/mini-ÅVC/second hand)	Fri	4-6
3 (gul)	Flerbostadshus	60 st	6000 kvm	1400 kvm (förskola)	Fri	4-6



TÄVLINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Denna anbudstävling, som omfattar bostadskvarteren inom del av etapp A i programmet för Älta centrum, omfattar sammanlagt tre anbudsområden. Inlämnade anbud bedöms enbart utifrån pris, vilket innebär att ett gestaltningsförslag för respektive område inte behöver redovisas. Tävlingen ska utgå från och förhålla sig till de krav och förutsättningar som redovisas nedan.

Tidplan

- Anbud ska vara inkomna till kommunen senast **8 september 2016 kl. 17.00**
- Kommunen kommer att meddela tilldelningsbeslut under oktober 2016 till de exploater som har inkommit med anbud.
- Ingående och godkännande av markanvisningsavtal kvartal 4 2016.
- Planläggning är påbörjad för etapp A (som omfattar tävlingsområdet) och beräknas antas 2017.
- Ingående och godkännande av markgenomförande-avtal med överlätelse av mark 2018.
- Påbörjande av anläggande av allmänna anläggningar 2017.
- Påbörjande av byggnation inom kvartersmark 2018.
- Färdigställande av byggnation inom kvartersmark 2018-2020.

Den preliminära tidplanen är främst beroende av att detaljplanen vinner laga kraft. Tid för eventuella överklaganden av detaljplanen är inte inräknad.

Gestaltningskrav

Nacka kommun har i arbetet med detaljplaneprogrammet för Älta arbetat utifrån ambitionen och visionen att tillskapa ett nytt Älta centrum med den varierade småstaden som förebild. Det handlar om att utveckla de kvalitéer som finns i den befintliga strukturen och tillföra nya kvalitéer som karaktäriserar en attraktiv, urban miljö i mänsklig skala.

Älta centrum präglas i dagsläget av en varierad och något brokig bebygglesetypologi. Storskaliga skivhus i miljonprogramsanda samsas med punkthus, centrumbyggnad, radhus och ytkrävande parkeringsgarage. I arbetet med nya Älta centrum kommer stor hänsyn tas till vissa av dessa befintliga element, samtidigt som andra får ge vika för ny bebyggelse i form av bostäder, handel och servicefunktioner.

Den nya föreslagna kvartersstrukturen syftar till att på ett bättre sätt koppla samman de delområden som ligger i anslutning till Älta centrum. För att uppnå detta krävs att ett medvetet grepp tas om såväl struktur som

de enskilda elementen. Målet är ett sammanhängande stadsrum i varierad skala där bebyggelsens uttryck och kvalitet, de offentliga miljöerna och stadsgrönkan tillsammans formar ett attraktivt Älta centrum. Detta har konkretiseras i följande gestaltningsprinciper som gäller för denna anbudstävling:

- Kvarter ska utformas varierade där varje trapphusenhet ska ha en egen utformning som skiljer sig från intilliggande trapphusenhet. Följande gestaltningsattribut kan med fördel varieras:

Fasadmaterial

Kulör

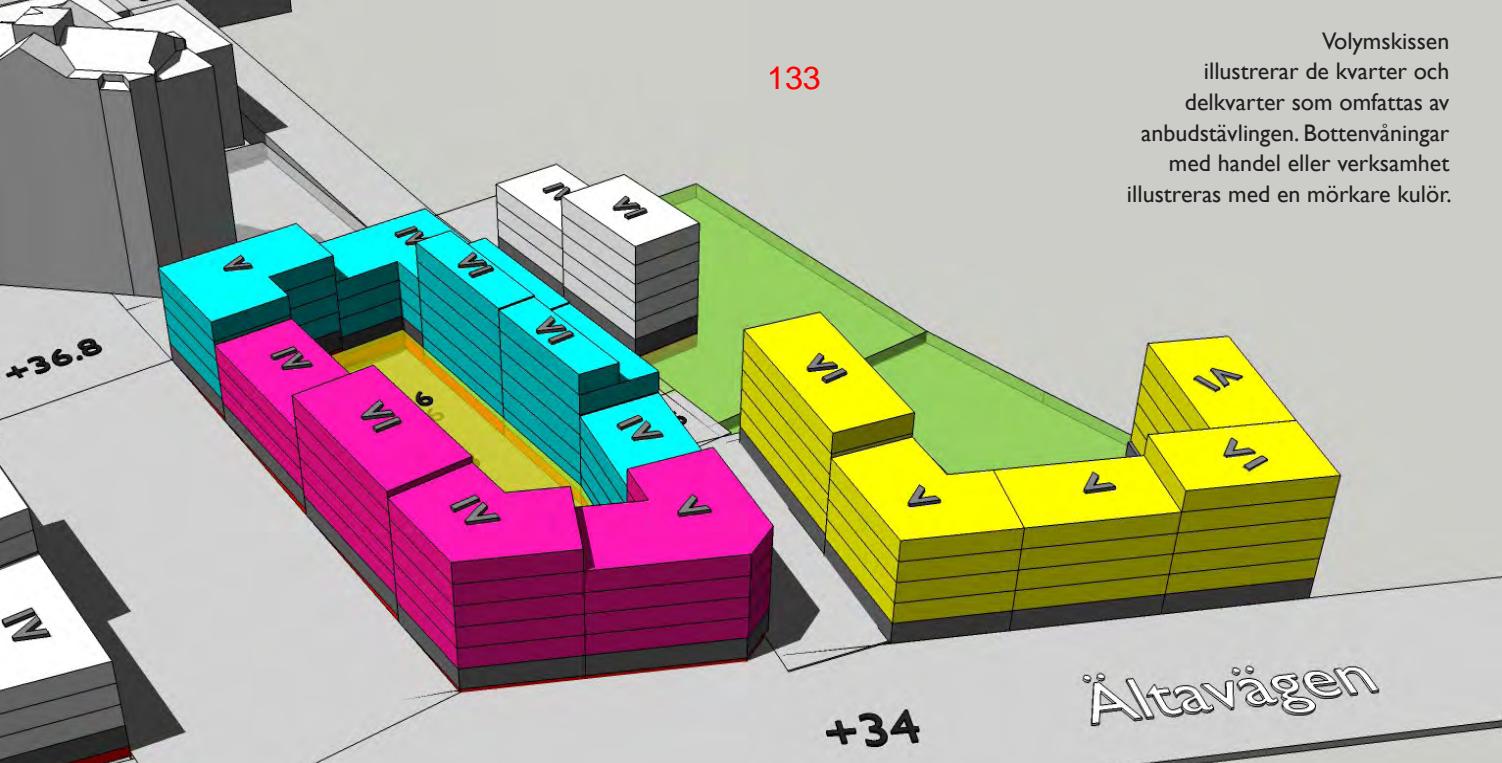
Nockhöjder

Hushöjder. Utgångspunkten för våningshöjden är generellt 4-6 våningar i området utifrån förslag till höjdsättning i program/situationsplan. Mindre avsteg kan komma att göras under detaljplanearbetet om arkitekturen motiveras tydligt och upplevelsen av skalan och stadsrummet bearbetas.

Takutformning (sadeltak/platt tak/takterrasser/gröna tak/solpaneler)

Bottenvåningar ges en tydlig markering i fasad och utformas sammanhängande i området, men med en inbördes variation och uppdelning med trapphus och andra vertikala förändringar. Lokaler i bottenvåningar utformas flexibla för olika typer av verksamheter och service vilket bidrar till aktivitet under stora delar av dygnet.

- Huvudentréer, både för bostäder och lokaler, ska vara vända mot gata, torg eller park.
- Husliv förläggs i kvartersmarksgräns enligt bifogad situationsplan.
- Medveten hantering av fasad. Valet av fasadmateriel ska motiveras ur ett estetiskt perspektiv och bidra till kvalitativ arkitektur.
- Höjdskillnader mot gata tas upp med hjälp av trappning i fasad där så behövs.
- Utvändiga trapphus får inte finnas.
- Bostadshus som vetter mot den 12 meter breda



lokalgatan norr om torgkvarteret får enligt volymskiss ovan vara högst sex våningar inom vissa delar. Om dessa utformas med sex våningar ska den sjätte våningen vara indragen, för att minska skuggning på lokalgatan.

Läs även stycket ”Gestaltningsprogram”, sid 11 samt bilagan ”Referensbibliotek bebyggelse”, bilaga 16.

Observera att bebyggelsens omfattning, antal kvm BTA, anbudsområdets avgränsning, miljöförutsättningar och gestaltningsprinciperna kan komma att justeras eller ändras under detaljplanearbetet.

Riktlinjer för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande (beslutade i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2012-11-21). Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten samt underlätta uppföljning av prioriterade hållbarhetsområden. Nacka kommun och Wallenstam (som äger ca 50% av markbeståndet i programområdet) har beslutat att under processen fokusera på följande fyra målområden med ambitionen att nå ett mer långsiktigt hållbart Älta. Dessa hållbarhetsmål har arbetats in i programmet och genomsyrar programmets mål och vision:

- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- En levande kulturmiljö
- Nära skola, fritid, idrott och kultur
- Nära grön- och vattenområden

Det är av stor vikt att dessa mål beaktas fortsättningsvis under tävlingsprocess och detaljplaneskede såväl som i projektets genomförande. Riktlinjerna kan komma att

ändras vid framtagande av detaljplan i dialog med utvalda exploater, om tydliga skäl finns.

Miljöförutsättningar

Ett av Nacka kommuns övergripande mål är attraktiva livsmiljöer i hela Nacka. Kommunfullmäktige har dessutom antagit sex lokala miljömål. Med dessa miljömål som grund kan kommunen ange vilken miljöhänsyn som behöver tas i stadsbyggnadsprojekten för att målet i översiktsplanen ska kunna uppfyllas.

Läs mer om miljöförutsättningarna i bilagan ”Miljöförutsättningar för markanvisningstävling i Älta Centrum, anbudstävling”, bilaga 4. Dokumentet utgår från miljöprogrammet och anger de krav kommunen ställer i samband med markanvisningen i Älta centrum.

Grönytefaktor

Ett verktyg för att implementera miljömålen i Älta är Nacka kommuns grönytefaktor som ska tillämpas vid exploatering av området. Den utgår från fem kategorier av ekosystemtjänster: sociala värden, biologisk mångfald, dagvattenrenings, lokalklimat och luftrening. Grönytefaktorn är ett verktyg för att uppnå Nacka kommuns övergripande mål om attraktiva livsmiljöer i hela Nacka.

Med anledning av att Älta centrum har en god koppling till omgivande naturmark har grönytefaktorn i markanvisningsområdet fastställts till 0,5. I Älta centrum ska ekosystemtjänster som bidrar till sociala värden och dagvattenhantering prioriteras högre än övriga kategorier.. Närheten till naturen i Älta medför att behovet av att skapa ekosystemtjänster för biologisk mångfald, lokalklimat och luftrening minskar. Läs mer i ”Grönytefaktor för Älta centrum”, bilaga 5.



Trafik och förbindelser

Angöring till Älta centrum sker i dagsläget via Oxelvägen och Ältavägen. Kollektivtrafiken i Älta består idag av busstrafik. Inom programområdet trafikeras Oxelvägen/ Almvägen samt norra delen av Ältavägen av busstrafik. Bussarna stannar vid Älta centrum på Almvägen/Oxelvägen men inte på Ältavägen. Kommunen kommer under detaljplaneprocessen att utreda frågan om eventuella, kommande busslinjer och hållplatser längs Ältavägen i anslutning till nya Älta torg.

En förutsättning för angöring till den kommande kvartersmarksbebyggelsen är att kommunens riktlinjer för tillgänglighet och trafiksäkerhet kan följas på ett tillfredsställande sätt. Detta innebär att de höjdskillnader som finns inom området behöver beaktas och bearbetas vid kommande projektering. Parallelt med anbudstävling och planprocess pågår arbetet med en förstudie som syftar till att mer noggrant studera områdets höjdsättning.

Parkering

Parkering för bil ska främst lösas i underjordiskt garage inom kvartersmark. Innergårdar anläggs ovanpå parkeringsgarage med jordmån som möjliggör plantering. De exploater som tilldelas markanvisning i samma kvarter förväntas samverka för att samordna garage med in- och utfarter.

P-tal för Älta är 0,9 bilplatser per lägenhet för tvårumslägenheter eller mindre. För större lägenheter är P-talet 1,0. P-talet kan reduceras om exploateren redovisar åtgärder för detta under detaljplanearbetet. Parkeringsplatser på allmänna gator och vägar är avsedda för besökare till området och kan inte tillgodoräknas. Se parkeringsbilaga. Fyra cykelparkeringsplatser per lägenhet (både inomhus och utomhus) ska anordnas inom kvartersmark, se bilaga Miljöförutsättningar.

Gårdar

Exploater som vinner anvisning för det delade kvarteret förväntas samarbeta kring en gemensam gårdsyta och ingå i gemensamhetsanläggning för denna. Gårdsyta för anbudsområde 3 (gul) ska inrymma både utomhusmiljö för boende och förskolegård.

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområden för vatten, spillvattenavlopp och dagvatten. Anläggningsavgifter erläggs av exploateren. Kommunalt vatten- och avloppsnät byggs ut inom planområdet. Nya ledningar ska i huvudsak förläggas i allmän platsmark. Varje fastighet ska förses med en uppsättning förbindelsepunkter (anslutningspunkter). Behövs särskild brandvattenförsörjning anordnas, ska en ansökan om detta lämnas in till kommunen. Beviljas

ansökan ska avtal upprättas och särskilda förbindelsepunkter för brandvattenförsörjning upprättas. För mer information om VA-avgifter, se: www.nacka.se/web/bo_bygga/va/avgifter

Se även kartbilaga 7 över befintlig VA-struktur.

Dagvatten

Dagvattenfördröjande åtgärder ska utföras inom kvartersmark innan anslutning sker till allmänt dagvattennät. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas så långt som möjligt. Det får inte bli mer föroreningar i dagvattnet från området än innan exploatering. Detta innebär att förutom att fördröja, utjämna och rena dagvattenflöden också att synliggöra dagvattnet i stadsutvecklingen genom kreativa och hållbara lösningar. Se bilaga 8 och 9, ”Dagvattenpolicy” och ”Anvisningar för dagvattenhantering”.

Avfall

Avfallssystem ska planeras och dimensioneras för minst fraktionerna mat- och restavfall. En lokal om cirka 200 kvm för en så kallad miniåtervinningscentral ska planeras in i området. I denna ska bland annat fraktionerna grovavfall, farligt avfall och elavfall samt återbruksmaterial kunna lämnas. Se förslag till placering, sid 7. För mer information, se bilaga 10, ”Avfallshantering” samt ”Gestaltningskoncept för kvarternära mini-ÅVC”, bilaga 11.

Geoteknik

Respektive byggherre ansvarar för att ta fram erforderliga utredningar under detaljplaneskedet avseende grundläggningsförhållanden för att säkerställa lämplighet för planerad bebyggelse. Se bilaga 17 - ”Jordartskarta”.

Konsten att skapa stad

Nackabor och andra som verkar i Nacka ska vara delaktiga när vi tillsammans bygger Nacka stad och vi hoppas att stolthet och engagemang ska präglä processen. För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger stad. Kommunen arbetar därför aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Syftet är att skapa en attraktiv och levande stad där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt.

Vi förväntar oss att exploater och entreprenörer anammrar Nackas ambition att levandegöra Älta på ett nyskapande sätt, och driver en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av området till sammans med Nacka kommun eller på egen hand. Läs mer på: http://www.nacka.se/web/bo_bygga/nackabyggerstad/konsten/Sidor/default.aspx

Detaljplan

När beslut är fattat om tilldelning av mark kommer ett markanvisningsavtal tecknas med respektive exploater. De utvalda exploaterna ska i samarbete med kommunen ta fram en detaljplan som omfattar all ny bebyggelse inom området. Det är detaljplanen som slutligen avgör omfattningen av den nya bebyggelsen. Kommunen har inlett detaljplaneprocessen och till granskningsskedet ska utredningar, illustrationer och övrigt material som behandlar respektive exploateras område vara framtagna. Ett markgenomförandeavtal med överlätelse av mark ska vara påskrivet från exploaterens sida innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Den slutliga omfattningen av byggrätten kommer att framgå av den lagakraftvunna detaljplanen och kan komma att avvika från vad som framgår av den i inbjudan presenterade situationsplanen.

Parallelt med detaljplaneearbetet pågår en förstudie avseende markhöjder, parkeringsförutsättningar, trafikmatning och landskapsutformning. Resultatet av denna beräknas vara klar under hösten 2016.

Gestaltningsprogram

Ett gestaltningsprogram ska tas fram av respektive exploater i samarbete med kommunen under detaljplaneprocessen. Gestaltningsprogrammet ska reglera de viktigaste gestaltningsfrågorna och ska utgå från de gestaltningskrav som redovisas på sid 8-9. Gestaltningsprogrammet kommer att knytas till det markgenomförandeavtal som tecknas mellan kommunen och respektive byggherre.

Se även ”Referensbibliotek”, bilaga 16.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats som gator, torg och park inom området vilket innebär att kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av dessa platser. Respektive exploater/fastighetsägare kommer att ansvara för utbyggnad och skötsel av kvartersmark i enlighet med detaljplanens intentioner. Respektive ledningsägare är huvudman för de allmänna ledningarna inom den allmänna platsmarken.

Ekonomiska förutsättningar

Anbudsniivån för bostäder förutsätter att eventuella lokaler i bottenvåningen som enligt kommande detaljplan inte får användas för bostadsändamål, åsätts ett pris om 2000 kr/kvm ljs BTA. Anbud ska anges i prisnivå 30 mars 2016 (värdetidpunkten).

Antal BTA fastställs i detaljplan. Anbuden ska regleras enligt prisförändringar fram till tillträdesdagen enligt nedanstående formel:

$$A = B + 30 \% * (C-D)$$

A = pris på tillträdesdagen, kr/kvm ljs BTA

B = pris vid värdetidpunkten, kr/kvm ljs BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsränter uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea inom Nacka som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik.

D = månatligt genomsnittspris på bostadsränter inom Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea vid värdetidpunkten.

Exploateren står löpande för sin andel av samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan exploateren och kommunen.

Andelen av totala kostnader enligt ovan uppskattas vid planläggning baserat på andelen tilldelad BTA enligt den preliminära avgränsningen i anbudsinvitacionen och fastställs efter framtagnad av detaljplanen.

I köpeskillingen för marken ingår: gatukostnader; övriga allmänna anläggningar inom exploateringsområdet; konstnärlig utsmyckning på allmän platsmark; förrättningskostnader samt kostnader för planarbete.

Utöver köpeskillingen står byggherren för: Bygg- och anläggningsåtgärder på kvartersmark; sprängnings- och schaktningsarbeten; anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter (exempelvis stödelement) i samråd med kommunen; anläggningsavgift VA; konstnärlig utsmyckning på kvartersmark; eventuellt bildande av gemensamhetsanläggningar samt lagfartskostnader, bygglovavgift, anläggningsavgifter m.m.

En handpenning på 10% av preliminär köpeskillning betalas i samband med undertecknande av fastighetsöverlåtelseavtalet. Den slutgiltiga köpeskillingen enligt ovanstående betalas när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft och fastigheten som avser markanvisningen registreras i fastighetsregistret.

De kostnader som av kommunen fakturerats exploateren för detaljplaneearbetet kommer att räknas av köpeskillingen på tillträdesdagen.

Samordning och kommunikation

Torgkvarteret (rosa och blå i karta) kommer att exploateras av två byggherrar. Dessa byggherrar ansvarar för och bekostar tillsammans den samordning som erfordras för att säkerställa att projektet genomförs i enlighet med intentioner, markanvisnings- och markgenomförandeavtal. Nacka kommun kommer att initiera projektsamordningsmöten tillsammans med de utvalda exploaterna. Målet



är att skapa en gemensam kunskapsbas kring exploateringsfrågor samt underlätta exploaterörernas samordning. Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar. Då parkering främst ska lösas under kvartersmark kan ett omfattande samordningsbehov av garage samt infarter till dessa komma att erfordras.

Kommunen förväntar sig att exploateröarna själva leder ett proaktivt arbete kring planeringen och genomförandet.

Sociala boenden

Inom detaljplaneområden för bostadsändamål vill kommunen verka för att integrera olika former av socialt boende i nya bostadsprojekt. Kommunen ska ges möjlighet att förvärva upp till 5 % av nyproducerade lägenheter för kommunens behov av sociala boenden, vilket även anges i bifogad avtalsmall för markanvisningsavtalet. Vid tidpunkt för inflyttning kan behovet av socialt boende ha förändrats och ett lägre antal bostäder än angivet kan därför bli aktuellt.

Lärlings- och praktikplatser

Kommunen eftersträvar att byggherrarna tillhandahåller praktik- och lärlingsplatser i genomförandeskedet, främst för nyanlända. Dett akommer att fastställas i markgenomförandeavtalet.

PROGRAM FÖR MARKANVÄNDNING

Kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutade i april 2016 om ett nytt program för markanvändning med riktslinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal. Programmet anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats och bo, leva och verka i. Det tar sin avstamp främst i de övergripande målen om ”attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” och ”en stark och balanserad tillväxt” och syftar till en ökad tydlighet och transparens kring det kommunala fastighetsbeståndet, såväl vad gäller utveckling som överlätelse eller upplåtelse av kommunala fastigheter.

Programmet vilar på följande utgångspunkter.

- Marken ska förvaltas och utvecklas för att uppnå en stark och balanserad tillväxt.
- Stadsutvecklingen ska vara självfinansierande över tid.
- Kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse.
- Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen.

VILLKOR VID MARKANVISNING

1. En markanvisning ska tidsbegränsas till två år från kommunens beslut. Om en bindande överenskommelse om genomförande av exploatering inte kanträffas inom denna tid får kommunen göra en ny markanvisning.
2. Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen eller på grund av att markanvisningsavtalet löpt ut ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
3. Kommunen kan besluta om förlängning av en markanvisning dock endast under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.
4. Kommunen bekostar detaljplaneläggning om markanvisningen avser upplåtelse med tomträtt. Om markanvisningen avser försäljning av mark står byggherren all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbete. Detta innefattar även kommunens kostnader för detaljplanearbete, vilka faktureras byggherren löpande. Fakturerade kostnader ska avräknas från köpeskillingen om en överenskommelse om fastighetsförsäljning kanträffas inom markanvisningsavtalets löptid.
5. Kommunen ska återta en markanvisning under tvåårsperioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsägs vid markanvisningen eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning. Om kommunen återtar markanvisningen äger kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.

6. Vid avbrutet detaljplanearbete har kommunen rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hämförliga till framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till byggherren eller till av byggherren anlitade konsulter eller entreprenörer. Detta innebär dock inte att kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som byggherren eller annan kan ha i materialet.

7. Om byggherren inte längre önskar fullfölja markanvisningsavtalet ska kommunen ha rätt till ersättning för de merkostnader som kommunen härigenom orsakas i samband fullföljande av exploateringen.

8. Den som erhåller markanvisning för hyresrätt ska ha ett av kommunen godkänt, öppet och transparent kösystem.

9. Markanvisning får inte överlätas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

Se bilaga ”Program för markanvändning med riktslinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal”.

ANBUDSPROCESS

Tilldelning

Tilldelning av mark kommer att ske under oktober 2016 förutsatt att tilldelningsbeslut fattas av kommunstyrelsen den 24 oktober 2016. Markanvisning sker genom att ett markanvisningsavtal tecknas mellan parterna.

Markanvisningsavtalet är ett optionsavtal som reglerar initiala förutsättningar för markanvisningen. En mall för markanvisningsavtal finns bifogat, se bilaga 13. Markanvisning förutsätter att beslut om markanvisningsavtal fattas av kommunstyrelsen.

Överenskommelse om exploatering (markgenomförandeavtal) ska träffas så snart planarbetet kommit så långt att detta kan ske. En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att detaljplaneförslaget vinner laga kraft och att ett markgenomförandeavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. Anbud som inte följer tävlingsförutsättningarna kommer inte att beaktas. När kommunstyrelsen fattat beslut om markanvisning kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i tjänstutlåtande som ligger till grund för kommunstyrelsens beslut och dels på tävlingens webbplats.

Vid fastighetsöverlåtelse ska köpeskillingen erläggas på tillträdesdagen. Köparen ska erlägga handpenning eller motsvarande säkerhet vid undertecknandet av fastighetsöverlåtelseavtalet.

Se även ”Gällande riktlinjer för markanvisning i Nacka kommun” på nästa sida.

Anbuds innehåll

Ur tävlingshandlingen ska tydligt framgå:

- Vilket anbudsområde anbudet avser.
- Kr/kvm BTA enligt specifikation.
- En kortfattad beskrivning av exploatörens verksamhetsmodell, hållbarhetsarbete och långsiktiga vision.
- Senaste årsredovisning samt ekonomisk prognos för innevarande år. Finns detta inte att tillgå ska bolagets ekonomiska förutsättningar tydligt och kortfattat beskrivas och referenser som kan intyga ekonomisk stabilitet och genomförande ges.
- Kortfattad skriftlig redogörelse hur kommunens förutsättningar som finns angivna i denna inbjudan samt bilagor kommer att uppfyllas.
- Eventuell volymskiss och/eller situationsplan över området som anbudet avser.

Kommunen kommer att ta kreditupplysning på anbuds-givare.

Anbud ska lämnas in på USB-sticka och en omgång papper. På USB ska allt material finnas i en pdf-fil på max 18 MB. Anbudsgivare ges möjligheten att lämna ett anbud per anbudsområde på ett eller flera anbudsområden. Respektive anbudsgivare kan dock bli tilldelade maximalt två anbudsområden och då inte i samma kvarter.

Lämnas vinnande anbud på fler än två anbudsområden så väljer Nacka kommun vilka två anbudsområden som exploatören tilldelas. Flera anbud på samma anbudsområde beaktas ej.

Tävlingshandlingar *får* innehålla volymskiss och situationsplan i A3-format. Det innebär dock inte någon garanti för utformning av den kommande exploateringen. Slutlig utformning av bebyggelsen är beroende av utfallet av planprocessen. Ingen ersättning för inlämnade anbud utbetalas.

Bedömning/utvärdering

Bedömning av inlämnade anbud görs på pris, förutsatt att övriga tävlingsförutsättningar är uppfyllda (se rubrik ”Anbuds innehåll”). En förutsättning för förvärv av eller tomt-rättsupplåtelse i fastigheter från Nacka kommun är följande.

1. Aktören/byggherren uppfyller kommunens krav på ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet.
2. Aktören/byggherren är villig att genomföra kommunens beslutade och vid var tid gällande styrdokument och generella krav.

Vid val av aktör/byggherre ska vidare beaktas dennes tidigare genomförda projekt som t.ex. förmåga att hålla tidplaner och produktionstakt samt byggherrens intresse för långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Hänsyn ska även tas till hur byggherren uppfyllt kommunens generella krav, riktlinjer och ingångna avtal i tidigare projekt.

Genom att lämna ett undertecknat anbud accepterar respektive exploatör samtliga angivna förutsättningar.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna förslag och rätt att förkasta samtliga tävlingsförslag utan förutsättningsskyldighet till någon anbudsgivare/förslagsställare.

Avtal

Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning och markanvisningsavtal samt eventuell förlängning av markanvisningsavtal. Mall för markanvisningsavtal finns bifogat under bilagor.

Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan, markgenomförandeavtal, marköverlåtelseavtal samt eventuella sidoavtal.

KONTAKT

Frågor rörande anbudstävlingen kan ställas till:

altacentrum@nacka.se

Ange ”Anbudstävling Nya Älta centrum” i ämnesraden

Sista dag för frågor är den 2 september 2016. Frågor och svar kommer att publiceras löpande på anbudstävlingens webbplats. Kompletterande information kan komma att publiceras.

Kontaktpersoner på Nacka kommun är projektledare Matilda Sahl (matilda.sahl@nacka.se) och planarkitekt Christian Nützel (christian.nutzel@nacka.se).

Inlämning av anbud

Anubd lämnas in i förseglat kuvert märkt:

Anbudstävling Älta centrum
Exploateringenheten, Nacka kommun
KFKS 2016/167-268
Besöksadress: Nacka stadshus, Granitvägen 13
Postadress: 131 81 Nacka

Anbud ska vara inlämnade till receptionen senast: 8 september 2016 klockan 17.00

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns på tävlingens webbplats **www.nacka.se/markanvisning** med länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen.

BILAGOR

Följande bilagor anger förutsättningar för denna markanvisning. Bilagorna finns även tillgängliga på: <http://www.nacka.se/markanvisning>

1. Anbudsmall
2. Program för Älta centrum
3. Situationsplan/ortofoto
4. Miljöförutsättningar för markanvisningstävling i Älta centrum
5. Grönytgefaktor
6. Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun
7. Karta över befintlig VA-struktur
8. Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
9. Dagvattenpolicy
10. Riktlinjer för avfallshantering
11. Gestaltningskoncept kvartersnära mini-ÅVC
12. Visionsdokument för Älta centrum (framtaget av Wallenstam Fastigheter)
13. Mall för markanvisningsavtal
14. Mall för markgenomförandeavtal
15. Mall för fastighetsöverlåtelseavtal
16. Referensbibliotek
17. Geotekniska förutsättningar
18. Primärkarta inkl tävlingsområden i dwg-format

Öppenhet och mångfald

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



TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/355

Stadsbyggnadsprojekt 9237
Del av etapp 1b i programmet för
centrala Nacka, Nya gatan

Kommunstyrelsen

Markanvisning genom anbudstävling i del av etapp Ib i programmet för centrala Nacka, Nya gatan, stadsbyggnadsprojekt 9237

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att genomföra markanvisning genom anbudstävling i huvudsak enligt redovisat underlag för del av fastigheten Sicklaön 134:1 i centrala Nacka.
2. Kommunstyrelsen beslutar att utvärdering av gestaltningsförslagen ska ske utifrån varierad arkitektur, att fasaderna ges ett stadsmässigt uttryck och att sockelvåningarna utformas med hög omsorg.

Sammanfattning

Som en andra etapp av genomförandet av antaget detaljplaneprogram för centrala Nacka föreslås att del av fastigheten Sicklaön 134:1, som ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, upplåts med tomträtt genom en markanvisningstävling. Anbudsområdet består av cirka 110 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt. Vid bedömningen av anbudsgivare föreslås anbudsgivares gestaltningsförslag viktas till 50 procent och offererad avgäldsnivå till 50 procent.

Bedömningen av anbudens gestaltningsförslag ska ta avstamp i stadsbyggnadsstrategin Fundamenta. Ambitionen är en varierad arkitektur, där fasaden har ett stadsmässigt uttryck. Sockelvåningar ska bidra till gatans stadsliv och gestaltas med hög omsorg, stor detaljrikedom och med gedigna material.

Anbuden innehållande högst avgäld föreslås få maximal poäng för avgäldsnivå. Resterande anbud ska då poängsättas utifrån förhållandet mellan offererad avgäld och högst offererad



avgäld. Övriga förutsättningar för markanvisning relaterade till funktion och genomförande anges som skallkrav i inbjudan samt dess bilagor.

En gemensam grönytefaktor för Nacka stad är under framtagande. I denna markanvisningstävling har villkor specificerats avseende respektive kategori för ekosystemtjänster på kvartersmark i Nacka stad (Gröna värden). Om en grönytefaktor för Nacka stad beslutas under framtida detaljplaneskede, kan anbudsvinnaren välja att använda denna istället för de specificerade villkoren, i likhet med markanvisningen av Nya gatan etapp 1.

De principer som gäller för markanvisningstävlingen är framtagna i enlighet med ”Program för markanvändning, med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” samt övriga styrdokument angivna i anbudsinbjudan.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen antog i april 2015 ett detaljplaneprogram för centrala Nacka. Detaljplaneprogrammet omfattar cirka 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser samt kultur, idrott, skolor och handel. Programmets övergripande mål är att:

- centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum
- centrala Nacka ska 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.

Del av fastigheten Sicklaön 134:1 berörs av markanvisningen och utgör markanvisningsområdet. Markanvisningsområdet ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, vilket är ett av flera projekt som kommer att genomföras inom ramen för detaljplaneprogrammet. Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 februari 2015.

Metod för markanvisning och markanvisningsområdet i centrala Nacka

Markanvisningsområdet föreslås benämñas kvarteret Brytaren mindre efter historisk kvartersbeteckning och upplåtas med tomträtt genom ett anbudsförfarande. Hela markanvisningsområdet föreslås utgöra ett anbudsområde och enbart en anbudsgivare föreslås vinna anbudstävlingen. Anbudsförfarandet säkerställer en transparent och marknadsmässig upplåtelse givet de villkor som kommunen ställt upp. Ett av dessa villkor är att uppförd bebyggelse ska upplåtas med hyresrätt. Inkomna anbud föreslås utvärderas till lika delar på gestaltning och pris (avgäld/BTA). Detta för att säkerställa goda arkitektoniska kvalitéer och en marknadsmässig avgäld.

Villkoren för den aktuella markanvisningen följer de principer som togs fram för den markanvisning som genomfördes förra året i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, framförallt vad



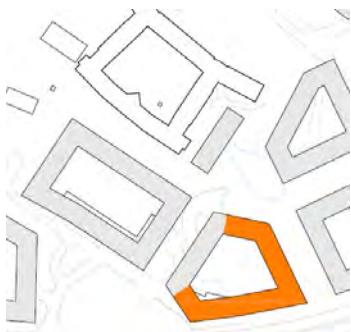
gäller det material som ligger till grund för anbudsinvitacionen. Anpassningar har dock gjorts, främst avseende platsspecifika förutsättningar och kommunens under året antagna mark- och miljöprogram, ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” respektive ”Nackas miljöprogram 2016-2030”.

Markanvisningsområdet ligger visserligen centralt i Nacka men bedöms inte vara av strategisk betydelse för kommunen, varken utifrån kommunala välfärdsändamål eller andra ändamål. Området omfattas av etapp 1B i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka.



Etapp 1B i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka

Markanvisningsområdet som avses för anbudstävlingen består av en del av ett kvarter. Marken som avses bebyggas samägs av kommunen och Libeno Invest AB. Området kommer att detaljplanläggas i ett samarbete mellan Libeno Invest AB, vinnande anbudsgivare och kommunen. Anbudsområdet innehåller cirka 110 lägenheter (9000 BTA) och byggnaderna planeras ha lokaler i bottenvåning. Befogat denna tjänsteskrivelse finns anbudsinvitacionen samt de bilagor som ligger till grund för föreslagen markanvisning.



Orange område markerar föreslaget markanvisningsområde

En volymstudie gjordes i samband med detaljplaneprogrammet för att visa på hur kvarteren kan komma att bebyggas. Den ligger till grund för anbudsinvitacionen med uppskattade siffror för antal lägenheter samt lokaler i bottenvåning. En förstudie kommer att bifogas anbudsinvitacionen med en mer detaljerad studie av höjder och tillgänglighet i området. Slutlig



utformning av bebyggelsen beror på utfallet av planprocessen och därpå följande bygglovsprocess.

Principer för prissättning

En marknadsmässig avgäld, givet de villkor som uppställs av kommunen, säkerställs genom anbudstävling. Kommunen bekostar detaljplaneläggning där kostnader för planläggning, fastighetsbildning och lagfart ingår. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt kostnader för bland annat servitut, gemensamhetsanläggningar och gestaltningsprogram ingår inte i avgälden och debiteras separat.

Under de första 24 månaderna från tillträdet av den blivande fastigheten erläggs ingen tomträttsavgäld, då fastigheter vanligtvis inte genereras intäkt under denna period.

Krav på anbudsgivare

Ett antal förutsättningar finns med i anbudsinvitacionen samt dess bilagor som tydliggör de krav som ställs på anbudsgivare. Ekonomisk stabilitet och genomförandekraft ska intygas genom att anbudsgivare ska bifoga ekonomisk rapportering till sitt anbud. Anbudsgivare ska vara villiga att genomföra kommunens beslutade styrdokument och generella krav.

Anbudsgivaren ska även kortfattat beskriva hur kommunens övriga villkor som beskrivs i anbudsinvitacionen samt dess bilagor uppfylls.

Vid val av anbudsgivare kommer kommunen att beakta anbudsgivarens förmåga att uppfylla tidplaner och produktionstakt. Hänsyn kommer även att tas till hur anbudsgivaren uppfyllt kommunens generella krav, riktlinjer och ingångna avtal i tidigare projekt med kommunen. Kommunen kommer att ta kreditupplysning på anbudsgivare.

Kommunala villkor och situationsanpassade villkor

Miljöförutsättningar och gröna värden

För att bidra till uppfyllelsen av kommunens krav på särskilda gröna värden och lokala miljömål, har dokumentet ”Grundförutsättningar gröna värden och miljömål” tagits fram för Kvarteret Brytaren mindre. En gemensam grönutefaktor för Nacka stad är under framtagande. I denna markanvisningstävling har villkor specificerats avseende respektive kategori för ekosystemtjänster på kvartersmark i Nacka stad. Dessa villkor utgör en förutsättning för anbudsgivare att vinna anbudstävlingen. Om en grönutefaktor för Nacka stad beslutas under framtida detaljplaneskede, kan anbudsvinnaren välja att använda denna istället för de specificerade villkoren, i likhet med markanvisningen av Nya gatan etapp 1.

Vidare, i enlighet med Nackas miljöprogram 2016-2030, har följande prioriterade lokala miljömål föreslagits för detta projekt:

- Begränsad klimatpåverkan
- Giftfri miljö
- Rent vatten



- God bebyggd miljö

De föreslagna miljömålen är utvalda för att komplettera de krav på gröna värden som ställs på kvartersmark. I syfte att nå de lokala miljömålen ”Giftfri miljö” och ”Rent vatten” ställs villkor på att utforma utedmiljön med giftfria material och att begränsa användandet av gödning och konstruktioner av koppar eller förzinkade konstruktioner. I syfte att nå de lokala miljömålen ”Begränsad klimatpåverkan” och ”God bebyggd miljö” uppställs ett antal villkor, bland annat ställs krav på cykelparkering, laddningsmöjligheter för elbil samt att byggnader ska certifieras enligt Sweden Green Building Councils certifiering Miljöbyggnad silver eller bättre. Att boende ska kunna använda sig av andra transportmedel än fossildrivna bilar bidrar till målet om begränsad klimatpåverkan. Kraven på cykelparkering och laddningsmöjligheter har utformats med hänsyn till markanvisningsområdets centrala läge samt för att premiera cykeltrafik och möta den mängd elbilar som förväntas öka i framtiden. Kraven skapar förutsättningar för friskare luft och för att uppnå kommunens mål att minska växthusgaser från vägtrafik med 80 procent fram till 2030.

Den valda nivån för Miljöbyggnadscertifieringen fokuserar på hushållning av energi, förbättrade inomhusmiljöer samt utfasning av miljöfarliga ämnen i byggprocessen. Detta krav bidrar alltså till att nå målen beträffande giftfri och god bebyggd miljö. Eftersom den blivande fastigheten som omfattas av markanvisningstävlingen föreslås upplåtas med tomträtt har kommunen möjlighet att ställa krav på byggnadens tekniska egenskaper. Genom att kommunen har god marknadskändedom från markanvisningen av Nya gatan etapp 1, kan kommunen säkerställa en marknadsmässig avgäld samtidigt som en hög miljömässig kvalité kan nås för aktuellt område. Flera stora marknadsaktörer bygger redan enligt den föreslagna certifieringsnivån och marknaden har god kändedom om denna certifieringsnivå och vad den innebär. Den främsta anledningen till att detta krav föreslås är att det står angivet i Nackas miljöprogram 2016-2030 att vi ska öka andelen miljöcertifierade byggnader från 63 (2015) till 200 (2025) samt att allt som kommunen ska bygga i egen regi ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad.

Gestaltning

Anbjudens gestaltningsförslag är bedömningsgrundande och utgångspunkten för bedömningen är Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi Fundamenta. Nacka stad har sju fundamenta: Sammanhang, stadsrum, stadsgator, stadsgrönska, kvartersformer, stadens objekt och karaktärsdrag.

Nära och nyskapande är visionen för Nacka stad. Den kan uttryckas i en mångfald av arkitektur och att byggnaden ger förutsättningar för ett aktivt liv mellan husen. Vi vill se en tolkning av visionen i förslagen.

Förslagen kommer att bedömas utifrån den arkitektoniska kvalitet de redovisar utifrån Fundamenta samt nedanstående kriterier:

- Ambitionen är en varierad arkitektur och att kvarteret ska upplevas som att det består av flera byggnader. Variationen kan bestå i material, färgsättning,



fönstersättning, volymhantering etcetera. Taken utformas så att känslan skapas av att kvarteret rymler flera hus.

- Utgångspunkten är att utforma kvarteret utifrån det offentliga rummet, de planerade omgivande gatorna och torgen. Fasaden ska ha ett stadsmässigt uttryck bland annat ska stora utkragande balkonger undvikas.
- Sockelvåningarna gestaltas med hög omsorg, stor detaljrikedom och med gedigna material. De utformas så att entréer, nischer, uppglasade partier etcetera bidrar till en variation. Sockelvåningen ska samverka med de offentliga rummen och ge förutsättningar för ett aktivt stadsliv.

Anbudsgivarnas gestaltningsförslag föreslås viktas till 50 procent vid bedömningen av inkomna anbud.

Varierade upplåtelseformer

Libeno Invest AB äger mark inom detaljplaneområdet och förväntas bygga bostadsrättslägenheter. Därför föreslås att kommunens mark upplåts med villkoret att samtliga uppförda lägenheter upplåts med hyresrätt. På så sätt uppnås en varierad upplåtelseform i detaljplaneområdet.

Bebyggnelse inom viss tid

Kommunen ställer krav på inom vilken tid bebyggelse och anläggningar på kvartersmark senast ska påbörjas och vara avslutade. Start- och slutbesked ska ha erhållits inom två respektive fyra år från att fastigheten tillträds. För att undvika markspekulation är ett vite bland annat kopplat till att exploateren påbörjar och utför bebyggelse inom området enligt tidplan. Försening i tidplan som beror på något förhållande på kommunens sida, ansvarar inte anbudsvinnaren för. Sådana krav och vitesklausuler kopplade till kraven kommer att anges i markgenomförandeavtalet och framgår av bifogade avtalsmallar.

Sociala boenden

Vinnande anbudsgivare föreslås förbinda sig till att hyra ut 10 % av färdigställda bostäder till kommunen för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden om kommunen så önskar. Kommunen har ett stort behov i dagsläget att kunna hyra den här typen av boenden. Det är lämpligt att förlägga dessa i markanvisningsområdet då det föreslås som hyresrädder, är beläget i närheten av den kommande tunnelbanan samt kommer att bebyggas i fas 1 av utbyggnaden av Nacka stad. Sociala boenden regleras i markgenomförandeavtalet och utgör en option för kommunen. Skulle därför omvärdssituationen förändras och kommunen inte längre har behov av dessa lägenheter kan kommunen välja att inte utnyttja optionen.

Praktikanter och lärlingar i byggskedet

För markanvisningstävlingen föreslås att kommunen ställer som krav att anbudsgivaren ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser främst för nyanlända under byggnationen.

Riktlinjer för markanvisning



Samtliga tillämpliga villkor som uppställs i avsnitt 8.2 i Programmet för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal kommer att användas i markanvisningen.

Hur väljs anbudsgivare?

Vid bedömningen viktas anbuds gestaltningsförslag till 50 procent och högst angiven avgåld till 50 procent. Ett anbud kan maximalt få 20 poäng. Bidraget föreslås utvärderas med avseende på gestaltning genom en samlad bedömning utifrån följande kriterier:

- Arkitektonisk kvalitet
- Detaljrikedom
- Volymskapande gestaltning
- Bebyggelsens förhållande till omgivande allmän plats
- Fasaders utformning
- Sockelvåningens utformning och användbarhet

Ett anbud kan maximalt få tio poäng för dess gestaltningsförslag.

Det anbud som innehåller högst avgåld föreslås få tio poäng. Övriga bidrag tilldelas poäng utifrån respektive bidrags avgåld i relation till högst erbjuden avgåld. Det innebär att det bidrag som erbjuder en avgåld som är tio procent lägre än den högst erbjudna avgålden får tio procent lägre poäng, det vill säga nio poäng. En separat utvärdering på pris samt gestaltning föreslås för att få en oberoende utvärdering av respektive bedömningskategori. Poängen summeras sedan för respektive anbud. Det anbud med högst poäng kommer sedan att presenteras i förslag till tilldelningsbeslut som ska fattas av kommunstyrelsen.

Ett antal övriga parametrar avseende funktion och genomförande finns angivna som förutsättningar i anbudsinvitacion och dess bilagor. Anbudsgivarna förbinder sig att uppfylla dessa förutsättningar vid ingående av markanvisningsavtal.

Anbudsprocessen

Tävlingen kommer att pågå under sommaren 2016 och annonseras genom kommunens hemsida samt i riktade utskick till markintressenter. Anbudsöppning och utvärdering kommer främst att ske under september-oktober 2016. Förslag till tilldelning och ingående av markanvisningsavtal tas fram under hösten 2016.

Kommunen föreslås också tillämpa fri prövningsrätt på inlämnade anbud, vilket innebär att kommunen kan välja att bortse från bud från anbudsgivare som kommunen av olika skäl inte tror kan fullfölja de åtaganden som beskrivs i inbjudan. Detta syftar även till att motverka markspekulation. Kommunen förbehåller sig även rätten att avbryta anbudsförfarandet om inte anbuden motsvarar kommunens förväntningar avseende gestaltning eller avgåldsnivå.

Mallar för markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal, tomträtsavtal samt sidoavtal



kommer att biläggas anbudsinbjudan och kommer tillsammans med Programmet för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal att skapa en tydlighet gentemot blivande exploaterer gällande de avtal som ska ingås med kommunen.

Den föreslagna politiska processen och tidplan

Exempel:

- | | |
|---|------------------------|
| 1. Kommunstyrelsen beslutar enligt förslag till beslut. | 9 maj 2016 |
| 2. Anbudstävlingar enligt preliminär tidplan. | juni-september 2016 |
| 3. Utvärdering av inkomna anbud. | september-oktober 2016 |
| 4. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning och markanvisningsavtal. | 28 november 2016 |
| 5. Kommunstyrelsen beslutar om eventuell förlängning av markanvisningsavtal. | 2018 |
| 6. Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan, markgenomförandeavtal, tomträtsavtal samt sidoavtal. | 2018 |

Ekonomiska konsekvenser

Planläggningen och utbyggnaden av allmänna anläggningar finansieras över tid av tomträtsavgälden. De allmänna anläggningarna som omger kvarteret är en del av stadsbyggnadsprojektet Nya gatan vilket beräknas gå med överskott. Hur stort överskottet blir avgörs då samtidig mark inom området är markanvisad. Under planarbetets gång, med fördjupad kunskap om projektets intäkter och kostnader, kan kalkylerna förfinas. Inför Utbyggnads-PM och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl tas fram. En första budget kommer troligen att begäras i samband med samrådsförslaget till detaljplanen.

Konsekvenser för barn

Bebyggelse av området som är föremål för förstudien förväntas ha begränsad negativ påverkan på barn då området inte frekvent nyttjas som lekområde idag. En innergård med lekmöjlighet kommer att tillskapas samt en mindre park kommer att anläggas sydväst om markanvisningsområdet.

Bilagor

Anbudstävling för markanvisning med upplåtelseform hyresrätt

1. Anbudsinbjudan – Markanvisning med upplåtelseform hyresrätt
2. Anbudsmall
3. Programmet för Centrala Nacka
4. Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal
5. Nackas miljöprogram 2016-2030
6. Riktlinjer för hållbart byggande



7. Fundamenta, stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad
8. Förstudie höjdsättning allmän plats
9. Preliminära kvarter
10. Gröna värden och miljömål Kv Brytaren mindre
11. Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun
12. Karta över befintlig VA-struktur
13. Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
14. Dagvattenpolicy
15. Avfallshantering för Kv Brytaren mindre
16. Teknisk PM Geoteknik/Miljögeoteknik
17. Mall för markanvisningsavtal
18. Mall för markgenomförandeavtal
19. Mall för tomträtsavtal samt sidoavtal
20. Primärkarta
21. Definition ljus BTA

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringenheten

Therese Rosberg
Projektledare
Exploateringenheten



NYA GATAN - del av centrala Nacka

Kvarteret Brytaren mindre

Markanvisningstävling med upplåtelseform hyresrätt

Juni 2016



Centrala Nacka - tidig visionsbild. Källa: White arkitekter

Läs mer på nacka.se/stad eller dela på
#NackaStad

NU BYGGER VI NACKA STAD

Under de senaste 20 åren har bebyggelsen mellan Stockholm och Nacka vuxit mer och mer samman. Många bostäder och arbetsplatser har kommit till och områden börjar växa ihop.

År 2030 är vi 40 000 fler nackabor och västra Sicklaön är en del av innerstaden. För att möta den ökande befolkningen planerar vi att bygga cirka 14 000 nya bostäder på västra Sicklaön den närmaste 15-årsperioden. En förutsättning för bostadsbyggandet är att tunnelbanan snabbt byggs ut till Nacka. Många projekt pågår samtidigt - från omvandlingen av Kvarnholmen med tusentals nya bostäder och arbetsplatser– till förtätning med enstaka hus.

På några platser pågår byggandet för fullt, i andra områden kan du vara med att påverka hur ny bebyggelse, grönområden och trafiklösningar ska se ut.

Vi vill att västra Sicklaön ska utvecklas till en tät och levande stadsdel där det är attraktivt att leva, vistas och verka. Självklart vill vi att du som bor, verkar och investerar i Nacka ska vara aktiv och delaktig i det arbetet.

Vi hoppas att du ska känna stolthet och engagemang när vi bygger stad tillsammans.

Mats Gerdau

Kommunstyrelsens ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inbjudan.....	3
Vision.....	4
Program för markanvändning.....	5
Centrala Nacka.....	6
Markanvisningsområdet.....	7
Platsspecifika villkor och förutsättningar.....	9
Anbudsprocess.....	13
Kontakt.....	15
Bilagor.....	15

INBJUDAN

I Nacka stad får du staden puls, kultur och nöjen, natur och avkoppling på en och samma plats. Här finns något för alla. Och det är verkligen nära till allt. Nacka stad har en alldelens egen karaktär och historia. Och det finns långsiktighet och innovativt nyttänk. Här växer det fram en stad där människor vill bo som kombinerar det bästa av staden och naturen.

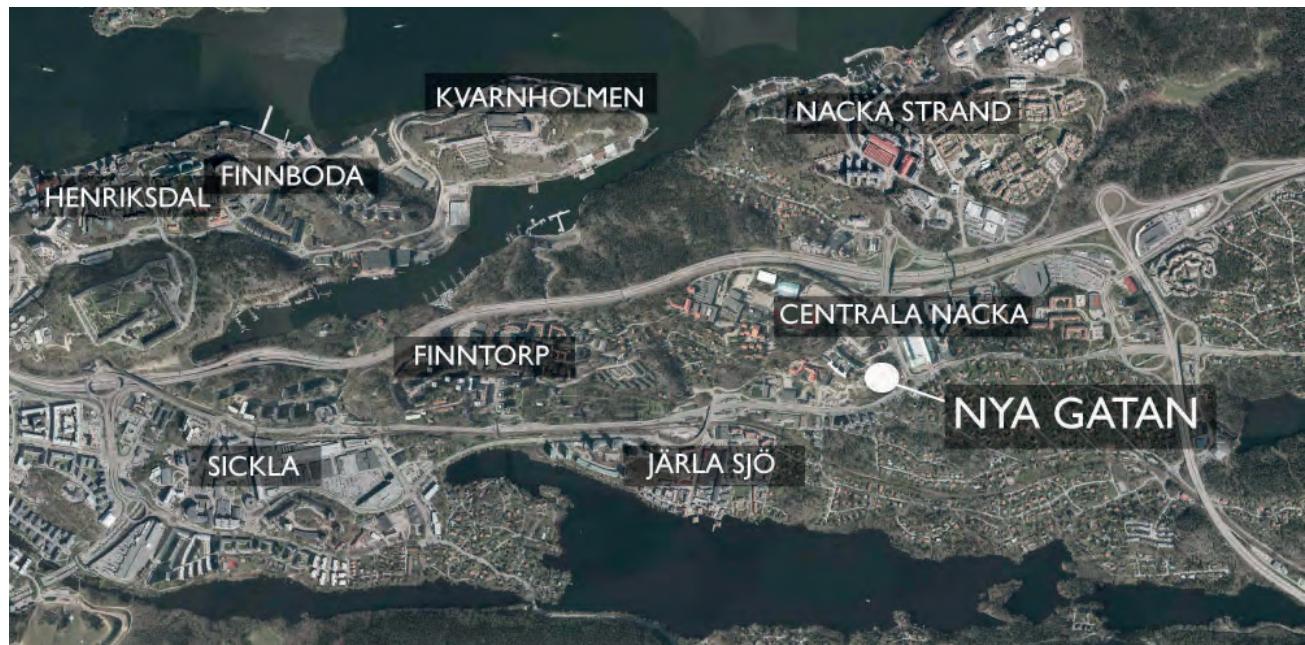
Nacka kommun bjuter in till markanvisningstävling för bostadsbebyggelse på kvarteret Brytaren mindre, en del av Nya gatan i centrala Nacka och Nacka stad. Tävlingen är etapp två av markanvisningar inom Nya gatan. Visionen är en nära och nyskapande stadsdel som både i sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum. Stadsdelen kommer att finnas på plats lagom till att den nya tunnelbanan invigs 2025. Nya gatan är det första området där Nacka kommun har markanvisat inom Nacka stad och kommer med sitt läge med fem minuters promenad till tunnelbanan, stort utbud av handel och närservice i Nacka Forum, utsikt mot Järla sjö och promenadväg till Nyckelviken vara ett område som alla Nackabor kan vara stolta över.

Centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med en mångfald av bostäder, arbetsplatser, handel, kultur, service, skola och idrott, attraktiva offentliga stråk, platser och parker. Denna inbjudan vänder sig till dem som vill vara med och utveckla området och tillsammans med Nacka kommun gestalta området i enlighet med kommunens visioner.

Markanvisningen omfattar cirka 9000 BTA med villkor hyresrätt och anbuden kommer att utvärderas till lika delar utifrån anbudens gestaltningsförslag och angiven avgäldsnivå. Om inköpta anbud inte motsvarar kommunens förväntningar avseende gestaltning eller avgäldsnivå, kan anbudsförfarandet komma att avbrytas. Ett antal förutsättningar för att erhålla en markanvisning finns även angivna i anbudsinbjudan samt dess bilagor. Anbudsgivare förbinder sig att följa dessa förutsättningar genom att delta i tävlingen och lämna anbud.

**I anbudsområde
110 lägenheter
9000 BTA bostäder
900 BTA lokaler**

**Anbuden ska vara kommunen
tillhanda senast den
16 september 2016 kl. 17:00**



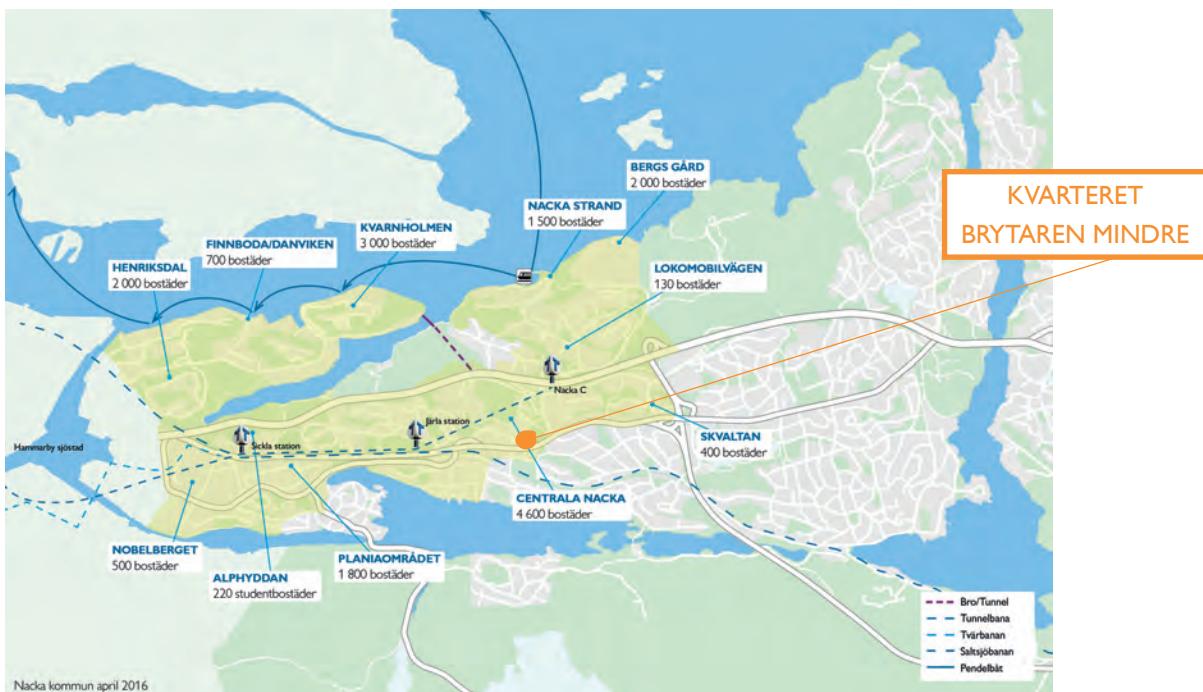
VISION

Nacka stad - nära och nyskapande

- Här är det nära till allt – mötesplatser, natur och kultur – stadens puls, lugna platser och varandra.
- Här är det enkelt att leva och arbeta – att gå, cykla och åka kollektivt.
- Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och människor – med ett aktivt liv mellan husen.
- Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla – där det kuperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär.
- Här utvecklar vi staden i samspel med andra – tänker nytt, långsiktigt och innovativt.



Bilder från Fundamenta, som beskriver och illustrerar stadsbyggnadsprinciper för Nacka stad.



Nacka stad sträcker sig från kommungränsen vid Hammarby sjöstad till Saltsjöbadsleden. Området innehåller flera stora utvecklingsområden som Kvarnholmen, Sicklaområdet och centrala Nacka. Tunnelbanan till området med stationer i Sickla, Järla och Nacka centrum förväntas stå färdig till år 2025.

PROGRAM FÖR MARKANVÄNDNING

Nacka kommuns kommunfullmäktige beslutade i april 2016 om ett nytt program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal. Programmet anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats och bo, leva och verka i. Det tar sin avstamp främst i de övergripande målen om ”attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” och ”en stark och balanserad tillväxt” och syftar till en ökad tydlighet och transparens kring det kommunala fastighetsbeståndet, såväl vad gäller utveckling som överlåtelse eller upplåtelse av kommunala fastigheter.

Programmet vilar på följande utgångspunkter.

- Marken ska förvaltas och utvecklas för att uppnå en stark och balanserad tillväxt.
- Stadsutvecklingen ska vara självfinansierande över tid.
- Kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse.
- Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen.

VILLKOR VID MARKANVISNING

1. En markanvisning ska tidsbegränsas till två år från kommunens beslut. Om en bindande överenskommelse om genomförande av exploatering inte kanträffas inom denna tid får kommunen göra en ny markanvisning.
2. Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen eller på grund av att markanvisningsavtalet löpt ut ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
3. Kommunen kan besluta om förlängning av en markanvisning dock endast under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.
4. Kommunen bekostar detaljplaneläggning om markanvisningen avser upplåtelse med tomträtt.
5. Kommunen ska återta en markanvisning under tvåårsperioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning. Om kommunen återtar markanvisningen äger kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.
6. Vid avbrutet detaljplanearbete har kommunen rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till byggherren eller till av byggherren anlitade konsulter eller entreprenörer. Detta innebär dock inte att kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som byggherren eller annan kan ha i materialet.
7. Om byggherren inte längre önskar fullfölja markanvisningsavtalet ska kommunen ha rätt till ersättning för de merkostnader som kommunen härigenom orsakas i samband fullföljande av exploateringen.
8. Den som erhåller markanvisning för hyresrätt ska ha ett av kommunen godkänt, öppet och transparent system för bostadskö.
9. Markanvisning får inte överlätas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

Se bilaga ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal”

CENTRALA NACKA

Kommunfullmäktige antog i juni 2012 en ny översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka”. Att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön är en av översiktsplanens viktiga strategier.

Tunnelbanavtalet

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Nacka, Solna, Järfälla och Stockholm. Det innebär bland annat att tunnelbanans blåa linje förlängs från Kungsträdgården till Sofia, Hammarby sjöstad, Sickla, Järla och centrala Nacka. Avtalet innebär ett åtagande från Nacka kommun att bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030. Tunnelbanan ska stå klar år 2025.



Tunnelbanans nya sträckning

Detaljplaneprogram

Ett detaljplaneprogram har tagits fram för centrala Nacka. Det innehåller cirka 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser samt kultur, idrott, skolor och handel. Detaljplaneprogrammet ligger till grund för markanvisning, detaljplan och genomförande.



Programmets övergripande mål är att:

- centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum
- centrala Nacka ska 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.

Tilldelning av mark inom projektet sker till flera exploater som sedan ska genomföra och planera bebyggelsen i samarbete med Nacka kommun. Ett start-pm för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan antogs 2015-02-10 av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Riktlinjer för hållbart byggande

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 stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden i dialog med medverkande exploater. För Nya gatan har initialt följande hållbarhetsområden valts ut:

- Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Energieffektivt och sunt byggande
- Hållbar avfallshantering
- Effektiv mark- och resursanvändning

Dessa kan komma att ändras vid framtagande av detaljplan i dialog med utvald exploater.

MARKANVISNINGSMÅDET

Markanvisningsområdet ligger mitt i centrala Nacka med fem minuters promenad till kommande tunnelbanestation Nacka centrum och den nya stadsparken. I norr gränsar området till stadshuset, nya bostäder och blivande tunnelbanestation, väster nya bostäder och lite längre bort finns Järla skola och förskola. Öster om området finns nya bostäder, Vikdalsvägen och därefter ligger Nacka forum. I söder gränsar området mot Värmdövägen.

Aktuellt kvarter är till stor del beläget på kuperad naturmark med höjder varierande mellan +50 m (befintligt berg) och +34,5 m. Marknivån är som högst i norr och sluttar ner mot sydväst, se primärkarta. På platsen för aktuellt kvarter påträffas berg i dagen, platsen är även bevuxen med träd och sly. Inom kvarterets södra del finns en däckverkstad som arrenderar mark av Nacka kommun. En uppsägning av arrendet har inletts, och markytan kommer att vara friställd under mitten av 2017. En förstudie har tagits fram för Nya Gatan som anger höjder för omgivande allmän platsmark, se bilaga. De utformningsförslag för omgivande allmän plats som presenteras i förstudien avseende markbeläggning, möblering, träd och vegetation, placering och utformning av trappor m.m. är preliminära och ska inte läsas som slutliga lösningar. Utformningsförslagen för omgivande allmän plats i förstudien är principiella och ska läsas som symboler för planerade funktioner såsom trappkopplingar, platsbildningar, huvudgata etc. Vidare projektering kommer att ske parallellt med detaljplaneprocessen och även efter antagen detaljplan.

Markanvisningsområdet utgör den östra delen av ett kvarter. Den västra delen ägs av Libeno Invest AB, som även äger kvarteret väster om markanvisningsområdet (Elverkshuset). Detaljplanen för de båda kvarteren kommer tas fram i ett samarbete mellan Nacka kommun, Libeno Invest AB och anbudsvinnaren.

Stadsbild och bebyggelsestruktur

Det kuperade landskapet tillsammans med varierande våningshöjder ska ge stadsdelen ett varierat och stadsmässigt intryck. Den arkitektoniska utformningen ska bidra till att ge området en egen identitet och vara en del i den öppna, levande stadsdelen centrala Nacka. Ett gestaltningsprogram ska tas fram under detaljplaneearbetet.

Situationsplanen som presenteras i anbudsinvitacionen

ska ligga till grund för fortsatt arbete med detaljplan. Bebyggelsens omfattning, antal BTA och lägenheter kan komma att ändras under detaljplaneearbetet.

Bostäder och verksamheter

Området är del av etapp 1B i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka som totalt omfattar mellan 500-800 nya bostäder. Denna markanvisning omfattar uppskattningsvis 110 lägenheter och cirka 900 BTA lokaler. Lokaler ska finnas mot Värmdövägen samt mot de två torgen, se förstudie. Mot det södra torget ska restaurang eller café rymmas i lokalerna. Se även tabell och karta på nästa sida.

Anbudsområdet

Inlämnade anbud ska avse hela anbudsområdet. Flera anbud från samma anbudsgivare beaktas ej. Antalsangivelserna i tabellen som följer är inte definitiva och ger endast en indikation på storleken på området. Exakta gränser och byggrättens omfattning prövas och fastställs i detaljplanen.

Anbudsområdets belägenhet kommer att innebära sprängnings- och schaktningsarbeten vid byggnation. Det är Nacka kommuns avsikt att erbjuda kommande exploater att kunna köpa in sig i bergschaktsentreprenaden som kommunen upphandlar vid anläggning av allmänna anläggningar.



Tidig visionsbild för Griffelvägen. Källa:White arkitekter



Karta över anbudsområdet. Huskropparnas bredd längs gatan bör vara 18-25 m för att markera variationer inom kvarteret gällande höjder, utformning och gestaltning.

Typ	Uppskattat antal lägenheter	Uppskattad BTA bostad*	Uppskattad BTA lokal	Upplåtelseform	Våningsantalet**
Flerbostadshus	110	9000	900	Hyresrätt	5-7

* Inkluderar cirka 500 mörk BTA i kvarterets norra del på grund av souterrängläge

**Inom kvarteret ska våningsantalet varieras mellan fem och sju våningar

PLATSSPECIFIKA VILLKOR OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidplan

- Anbud ska vara inkomna till kommunen senast 16 september 2016 klockan 17.00.
- Kommunen kommer att meddela tilldelningsbeslut under hösten 2016 till de exploater som har inkommitt med anbud.
- Ingående och godkännande av markanvisningsavtal hösten/vintern 2016.
- Planläggning 2016-2018.
- Ingående och godkännande av markgenomförandeavtal samt tomträtsavtal med sidoavtal 2018.
- Påbörjande av anläggande av allmänna anläggningar 2018.
- Påbörjande av byggnation inom kvartersmark 2019.
- Färdigställande av byggnation inom kvartersmark 2021-2022.

Den preliminära tidplanen är främst beroende av att detaljplanen vinner laga kraft. Tid för eventuella överklaganden av detaljplanen är inte inräknat.

Bebyggelse inom viss tid

Kommunen ställer krav på blivande exploater att byggnation påbörjas och färdigställs inom viss tid. Start- och slutbesked ska ha erhållits inom två respektive fyra år från att fastigheten tillträds. Försening i tidplan som beror på något förhållande på kommunens sida, ansvarar inte exploateren för.

Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Kommunen ställer krav att vinnande anbudsgivare ska förbinda sig till att tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser främst för nyanlända under byggnationen.

Sociala boenden

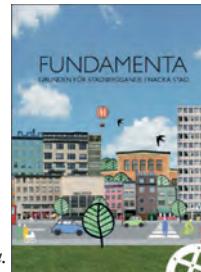
Kommunen vill verka för att integrera olika former av socialt boende i nya bostadsprojekt. Vinnande anbudsgivare ska därför förbinda sig till att hyra ut 10 % av färdigställda bostäder till kommunen för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden om kommunen så vill.

Gestaltning

Anbuds gestaltningsförslag är bedömningsgrundande. Fundamenta är Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad. Fundamenta ska stärka Nackas stadskaraktär och komplettera den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Dokumentet ska användas som ett verktyg för analys och vägledning i planering och byggande av Nacka stad. Gestaltningsprinciperna i Fundamenta kommer att ligga till grund för gestaltningen som tas fram i detaljplanen.

Nacka stad har sju fundamenta:

- Sammanhang
- Stadsrum
- Stadsgator
- Stadsgrönska
- Kvartersformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag



Se bilaga för beskrivning av respektive fundamenta.

Nacka bygger stad på västra Sicklaön och utvecklingen av Kvarteret Brytaren mindre är en del av detta arbete. Kvarteret Brytaren mindre utgör en del av ”Nya gatan”, ett område i centrala Nacka som planeras för bostäder och verksamheter i en tät och blandad kvartersstruktur. Eftersom projektet Nya gatan är ett av de första i denna nya övergripande stadsutveckling på västra Sicklaön är det av stor vikt att projektet sätter en god standard för kommande etapper. Från kommunens sida innebär det bland annat att gator och platsbildningar ska ges en långsiktig utformning av hög kvalité. Kvarteret ska utformas med arkitektonisk kvalitet, med gedigna material och stor detaljrikedom. Den tillkommande bebyggelsen samverkar med de offentliga platserna och skapa tillsammans helhetsmiljön. Vi vill ha med oss alla byggherrar i denna ambition.

Nära och nyskapande

Nära och nyskapande är visionen för Nacka stad. Visionen handlar bl.a. om en mångfald av arkitektur, uttryck och människor med ett aktivt liv mellan husen, om att tänka nytt, långsiktigt och innovativt. Vi vill se en tolkning av visionen i gestaltningsförslagen och kunna få svar på frågorna; hur ser tolkningen av visionen ”Nära och nyskapande” ut i gestaltningsförslagen? Hur ges detta uttryck i gestaltningen?

Centrala Nacka ska även vara en förebild för hållbart byggande. Miljövänlig teknik, sunda materialval, vegetation och grönska kan med fördel utgöra ledord vid gestaltningen, miljövänliga lösningar kan ges synliga uttryck.

Bebyggelsens förhållande till omgivningen

Utgångspunkten är att utforma kvarteret utifrån det offentliga rummet, omgivande gator och platsbildningar, som utgör stommen i strukturen. Kvalitéer i det offentliga rummet och ett bra samspelet med bebyggelsen är en förutsättning för ett attraktivt stadsliv.

Illustrationsplanen visar att kvarterets bebyggelse har fasadliv i gräns mot allmän plats. Det är den huvudprincip som ska gälla, dock kan mindre förskjutningar prövas om det kan motiveras utifrån aspekter som variation, mångfald och goda fysiska förutsättningar för stadsliv. Hur väl samspelar bebyggelsen i gestaltningsförslagen med omgivande allmänna platsbildningar och gator? Hur organiseras bottenvåningens planlösning och innehåll?

Fasad

Gestaltningen av kvarteret Brytaren mindre innebär ett antal utmaningar gestaltningsmässigt i och med dess läge i planerad struktur samt de nivåskillnader som finns på platsen. Vi vill se ett medvetet förhållningssätt till dessa utmaningar i gestaltningsförslagen. Kvarteret är synligt på håll vilket gör att framförallt den, i förhållande till Värmdövägen, snedställda fasadens utformning ända upp till takfot/takutformning får betydelse.

Indelning i kvarteret

Ambitionen är en varierad arkitektur och att kvarteret ska upplevas som att det består av flera byggnader i enlighet med inrikningen i Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi Fundamenta. Variationen kan bestå i materialval, färgsättning, fönstersättning, volymhantering etc.

Balkonger

Utgångspunkten är att balkonger ska vara indragna mot angränsande platsbildningar och huvudgata. Stora utkragande balkonger ska undvikas, även mot omgivande lokalgator. Om balkonger eller mindre burspråk utgör en viktig del av fasadutformningen och verkligen tillför något karaktärsskapande till omgivningen kan detta dock prövas. Vid bedömningen av alternativa utformningar fästs avgörande vikt vid val av lösning och vilken karaktär helheten får. De två första våningarna bör generellt sett inte ha balkonger över trottoar, dock kan exempelvis franska fönster med smidesräcken i fasaden prövas på våning två. I rakt söderläge kan olika typer av solavskärmning inarbetas i förslaget.

Tak

Kvarteret kommer att utformas med trappande våningsantal för att anpassas till terrängen och till ljusförhållandet. Lösningar där taken används för att kunna skapa känslan av flera hus i kvarteren uppmuntras. Möjligheterna att integrera form och funktion är stora. Uppstickande hissar och ventilationsanläggningar bör om möjligt undvikas på taken, om de blir omöjliga att undvika så ska de inte vara något som kommer till slumpräget utan i så fall behöver de inarbetas i byggnadens volym.

Fördjupning sockelvåning

Sockelvåningarna ska gestaltas med omsorg och hög detaljeringsgrad, och utformas utifrån de omgivande gaturummens och platsbildningars betydelse. Mot Värmdövägen ska sockelvåningarnas höjd vara högre än mot lokalgatan. Variationen kan bestå i utformning av entréer, portar, portiker, nischer etc. Förutsättningar för en levande sockelvåning ska skapas med ett samspel mellan inne-ute. Vi vill att fördjupade illustrationer av sockelvåningen presenteras som redovisar principer avseende materialval, placering av entréer, lokaler, skytning etc. Vi vill att förslagen bygger på en analys av rörelsemönster på platsen.

Gröna värden och miljömål

I Nacka kommuns program för markanvändning anges att kommunen vid bebyggelse ska ställa krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster.

Prioriterade kategorier för ekosystemtjänster på kvartersmark i Nacka stad är följande:

- Sociala och rekreativa värden
- Daggvattnshantering
- Biologisk mångfald
- Luftrening
- Lokalklimat

För att uppnå mål inom dessa prioriterade kategorier är en gemensam grönytefaktor för Nacka stad under framtagande. I denna markanvisningstävling har vi specificerat villkor under respektive ovanstående mål som förutsättning för markanvisning (se bilaga). Om grönytefaktorn för Nacka stad beslutas under det framtida detaljplaneskedet kan anbudsvinnaren välja att i stället använda denna.

Nackas kommunfullmäktige antog i mars 2016 Nackas miljöprogram 2016-2030. Programmet innehåller lokala miljömål för att kunna uppfylla målet om attraktiva livsmiljöer. Prioriterade lokala miljömål för detta projekt är följande:

- Begränsad klimatpåverkan
- Giftfri miljö
- Rent vatten
- God bebyggd miljö

I syfte att nå dessa miljömål anger Nacka kommun ett antal förutsättningar för markanvisning (se bilaga). Exempel på dessa är laddpunkter för elbil samt att byggnaden ska certifieras enligt Sweden Green Building Councils certifieringssystem, minst Miljöbyggnad silver.

Trafik och gator

Tunnelbanans station Nacka centrum kommer att ligga på gångavstånd från bebyggelsen. Det kommer även finnas busstrafik och Saltsjöbanans station Lillängen ligger på cirka 400 meters avstånd. Kvartersgatorna runt om kvarteret kommer att planeras för så god tillgänglighet som möjligt, beaktande av de nivåskillnader som råder i området. Utformningen fastställs under detaljplan men kvarteret ska vara tillgängligt med bil med åtminstone en infart/utfart från Värmdövägen.

Parkeringsplats

Parkeringsplats för bil ska främst lösas i underjordiskt garage på kvartersmark. Den exploater som tilldelas markanvisning ska samverka med övriga exploater inom detaljplanen för att samordna garage med in- och utfarter och ingå i gemensamhetsanläggning. P-tal för västra Sicklaön är 0,8 bilplatser per lägenhet för tvårumslägenheter eller mindre. För större lägenheter är P-talet 0,9. P-talet kan reduceras om exploateren redovisar åtgärder för detta under detaljplanearbete. Parkeringsplatser på allmänna gator och vägar är avsedda för besökare till området och kan inte tillgodoräknas. En cykelparkeringsplats per rum i lägenhet ska anordnas inom kvartersmark varav minst hälften av det totala antalet cykelparkeringsplatser är väderskyddade och lätt tillgängliga från gatunivå.

Se bilagor Parkeringsplats och Gröna värden och miljömål.

Gårdar

Utvald exploater förväntas samarbeta med övriga exploater inom detaljplanen kring en gemensam gårdsyta och ingå i gemensamhetsanläggning för denna.

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Anläggningsavgifter erläggs av den som enligt lagen om allmänna vattentjänster jämställs med fastighetsägare (exploateren). Kommunalt vatten- och avloppsnät byggs ut inom planområdet. Nya ledningar ska i huvudsak förläggas i allmän platsmark. Varje fastighet ska förses med en uppsättning förbindelsepunkter (anslutningspunkter) för de vattentjänster som behövs. Tillgång till brandvattenförsörjning ska ansökas hos VA-huvudmannen. Beviljas ansökan ska avtal upprättas och särskilda förbindelsepunkter för brandvattenförsörjning upprättas. För mer information om VA-avgifter, se:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/va/avgifter/Sidor/default.aspx

Se även bilaga Karta över befintlig VA-struktur

Dagvatten

Dagvattenfördröjande åtgärder ska utföras inom kvartersmark innan anslutning sker till allmänt dagvattenät, enligt principerna i bilagorna Anvisningar för dagvattnshantering i Nacka kommun 2011-06-27 och Dagvattenpolicy 2010-05-03 samt villkoren i bilagan Gröna värden och miljömål.

Nya riktlinjer för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats i kommunen är under framtagande. Riktlinjerna ska tydliggöra och konkretisera de skrivningar avseende dagvattenhantering som finns i Nacka kommuns strategi-, policy- och visionsdokument.

Affall

Afvallssystem ska planeras och dimensioneras för minst fraktionerna mat- och restavfall. Inom Nya gatan ska maskinella system prioriteras framför soprumslösningar. Lokal om cirka 200 kvm för så kallad miniåtervinningscentral har planerats in i angränsande område. I denna ska bland annat fraktionerna grovavfall, farligt avfall och elavfall samt återbruksmaterial kunna lämnas.

För mer information, se bilaga Avfallshantering.

Geoteknik

En geo- och miljöteknisk utredning har genomförts där det gjorts en översiktig bedömning av markförhållanden samt eventuella förstärkningsbehov i området. Prover på jord, berg och grundvatten har analyserats. Sanering av en mindre del av området kan bli nödvändig. Kommunen utför och bekostar sanering innan fastighetsupplåtelse sker. Framkommer det under planläggning att det förekommer dåliga grundläggningsförhållanden betalar kommunen inte ut någon ersättning. Bifogad geotekniskt PM är endast indikativ, kommunen tar inte ansvar för faktiska grundläggningsförhållanden.

Se bilaga Teknisk PM Geoteknik/Miljögeoteknik.

Konsten att skapa stad

Nära och nyskapande är visionen för Nacka stad. Nackabor och andra som verkar i Nacka ska vara delaktiga när vi tillsammans bygger Nacka stad och vi hoppas att stolthet och engagemang ska präglä processen. För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger stad. Kommunen arbetar därför aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Syftet är att skapa en attraktiv och levande stad där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Vi förväntar oss att exploater och entreprenörer anammar Nackas ambition att levandegöra Nacka stad på ett nyskapande sätt, och driver en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början

av utvecklingen av området tillsammans med Nacka kommun eller på egen hand.

Läs mer på: http://www.nacka.se/web/bo_bygga/nackabyggerstad/konsten/Sidor/default.aspx

Detaljplan

När beslut fattas om att tilldela exploater aktuell markanvisning, ska markanvisningsavtalet tecknas med exploateren. Därefter vidtar detaljplaneprocessen. Exploaterna som omfattas av detaljplanen ska i samarbete med kommunen ta fram en detaljplan som omfattar all nybebyggelse inom området. Det är detaljplanen som slutligen avgör omfattningen av den nya bebyggelsen. Ett markgenomförandeavtal samt tomträtsavtal med sidoavtal ska vara påskrivet från exploaterens sida innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Den slutliga omfattningen av byggrätten kommer att framgå av den lagakraftvunna detaljplanen och kan komma att avvika från vad som framgår av den i inbjudan presenterade situationsplanen.

Gestaltningsprogram

Ett gestaltningsprogram ska tas fram av exploaterna i samarbete med kommunen under detaljplaneprocessen. Fundamenta ligger till grund för gestaltningsprogrammet. Gestaltningsprogrammet ska reglera de viktigaste gestaltningsfrågorna så som huskropparnas bredd längs gatan, fasaduttryck, material, tak och takmaterial, gårdar och portar.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser såsom gator, torg och park inom området, vilket innebär att kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av dessa platser. Tomträttshavaren kommer att vara huvudman för och ansvarar för utbyggnad och skötsel av kvartersmark i enlighet med detaljplanen. Respektive ledningsägare är huvudman för de allmänna ledningarna inom den allmänna platsmarken.

ANBUDSPROCESS

Ekonомiska förutsättningar

Bedömningsgrundande.

Anbudsniwan för bostäder förutsätter att eventuella lokaler i bottenvåningen, som i kommande detaljplan inte får användas för bostadsändamål, åsätts en årlig avgäld om 91 kr/kvm ljus BTA. Antal BTA fastställs i detaljplanen. Anbudet ska anges som en årlig tomträtsavgäld i kr/kvm ljus BTA. Kostnaden för planläggning, medfinansiering av tunnelbanan, exploateringsbidrag, fastighetsbildning och lagfart ingår i avgälden.

Exploatören ska bekosta servitut och sin del av framtagandet av gestaltningsprogram, bildande av gemensamhetsanläggning samt bygglövs- och anläggningsavgifter. Andelen av kostnaderna som är gemensamma för exploitörer uppskattas vid planläggning baserat på andelen tilldelad BTA enligt den preliminära uppskattningen i denna anbudsinvitansen och fastställs efter framtagande av detaljplanen.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter (exempelvis stödelement). För övrig kostnadsfordelning se mallen för markgenomförandeavtalet. Åtgärder ska vidtas i samråd med kommunen.

Samordning och kommunikation

Detaljplaneområdet kommer att exploateras av flera exploitörer. Exploatörerna ansvarar för och bekostar tillsammans med övriga exploitörer i huvudsak den samordning som behövs mellan dem. Nacka kommun kommer att initiera projektsamordningsmöten tillsammans med de utvalda exploitörerna. Målet är att skapa en gemensam kunskapsbas kring exploateringsfrågor samt underlätta exploitörernas samordning. Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar. Då parkering främst ska lösas under kvartersmark kan ett omfattande samordningsbehov av garage samt infarter till dessa komma att erfordras. Kommunen förväntar sig att exploitörerna själva leder ett proaktivt arbete kring planering och genomförande av garage.

Tilldelning

Tilldelningsbeslut av mark kommer att ske under hösten 2016 förutsatt att beslut fattas av kommunstyrelsen. Markanvisning sker genom att markanvisningsavtal för tomträtsavgäld tecknas mellan parterna. Markanvisningsavtalet är ett optionsavtal som reglerar initiala förutsättningar för markanvisningen samt kommande planarbete. En mall för markanvisningsavtal finns bifogat.

Överenskommelse om exploatering (markgenomförandeavtal) ska träffas så snart planarbetet kommit så långt att detta kan ske. En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att detaljplaneförslaget vinner laga kraft och att markgenomförandeavtal samt tomträtsavtal med sidoavtal tecknas mellan kommunen och exploitören. En mall för markgenomförandeavtal finns bifogat.

Innan detaljplanen vinner laga kraft ska tomträtsavtal som reglerar bland annat avgäldsnivå vid upplåtelseform annan än hyresrätt tecknas mellan kommunen och exploitören. En mall för tomträtsavtal finns bifogat. I samband med detta tecknas även ett sidoavtal som medger en avgäldsnivå i enlighet med vinnande anbud under förutsättning att upplåtelseformen för bostäderna är hyresrätt. En mall för sidoavtal finns bifogat.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud. Kommunen förbehåller sig även rätt att avbryta anbudsförfarandet i de fall inkomna anbud inte motsvarar kommunens förväntningar avseende gestaltning eller avgäldsnivå. Kommunen kommer att ta kreditupplysning på anbudsgivare. Anbud som inte följer tävlingsförutsättningarna kommer inte att beaktas. När kommunstyrelsen fattat beslut om markanvisning kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i tjänsteutlåtande som ligger till grund för kommunstyrelsens beslut och dels på tävlingens hemsida.

Anbudets innehåll

- Kommunen vill att anbudets gestaltningsförslag endast ska omfatta; situationsplan, fasadelevationer där anslutning till mark redovisas, fördjupning sockelvåning (elevation i lämplig skala), två perspektiv som är representativa för förslaget, principiell planlösning.
- Ifyllt samt av firmatecknare underskriven anbudsmall där avgäld per ljus BTA enligt specifikation framgår.
- Beskrivning av bolagets fastighetsförvaltning inklusive förvaltning av detta projekt samt redovisning av NKI eller motsvarande kvalitetsindex om tillgängligt, samt en beskrivning om hur bolaget avser uppnå Nacka kommunens mål om ett öppet och transparent kösystem.
- En kortfattad beskrivning av exploaterörens verksamhetsmodell, hållbarhetsarbete och långsiktiga vision. Senaste årsredovisning samt ekonomisk prognos för innevarande år. Finns detta inte att tillgå ska bolagets ekonomiska förutsättningar tydligt och kortfattat beskrivas och referenser som kan intyga ekonomisk stabilitet och genomförandekraft ges.
- Kortfattad skriftlig redogörelse hur kommunens förutsättningar som finns angivna i inbjudan samt bilagor kommer att uppfyllas.

Anbjudet ska i sin helhet lämnas in på USB-sticka. Endast anbudsmall (ifylld samt av firmatecknare undertecknad) samt ritningar/illustrationer ska lämnas in både på bifogad USB-sticka och i utskrivet pappersformat. På USB-stickan ska allt material finnas i en pdf-fil på max 25 MB.

Anbudsgivare ges möjlighet att lämna ett anbud. Flera anbud beaktas ej.

Anbudens gestaltningsförslag garanterar inte utformningen av den kommande exploateringen. Slutlig utformning av bebyggelsen beror av utfallet av planprocessen. Ingen ersättning för inlämnade anbud utbetalas.

Bedömning

Bedömning av inlämnade anbud görs till lika delar med avseende på anbudens gestaltningsförslag samt angiven avgäldsnivå förutsatt att kommunens övriga förutsättningar är uppfyllda. Ett anbud kan få maximalt 20 poäng, varav 10 poäng är det högsta ett anbud kan få med avseende på gestaltning respektive avgäld.

Bidragen utvärderas med avseende på gestaltning genom en samlad bedömning utifrån följande kriterier:

- Arkitektonisk kvalitet
- Detaljrikedom
- Volymskapande gestaltning
- Bebyggelsens förhållande till omgivande allmän plats
- Fasaders utformning
- Sockelvåningens utformning och användbarhet

Respektive bidrag kan tilldelas maximalt 10 poäng med avseende på gestaltning.

Det anbud som inkommer med högst avgäld får 10 poäng. Övriga bidrag tilldelas poäng utifrån respektive bidrags avgäld i relation till högst erbjuden avgäld. Det innebär till exempel att det bidrag som erbjuder en avgäld som är 10% lägre än den högst erbjudna avgälden får 10% lägre poäng, dvs 9 poäng.

En samlad bedömning görs i andra hand av anbjudets resterande innehåll.

Genom att lämna ett undertecknat anbud accepterar respektive exploaterör samtliga angivna förutsättningar. Förutsättningarna återfinns förutom i denna inbjudan även i bifogade underlag.

Avtal

Mall för markanvisningsavtal för tomträtt, markgenomförandeavtal samt tomträtsavtal med sidoavtal finns bifogat.

Inlämning av anbud

Anbjudet ska märkas:

Markanvisningstävling

Exploateringsenheten, Nacka kommun

Nya gatan - "Kvarteret Brytaren mindre"

KFKS 2016/355

Besöksadress: Nacka stadshus, Granitvägen 13

Postadress: 131 81 Nacka

Anbjudet ska vara inlämnade till receptionen senast:
16 september 2016 klockan 17.00

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns på tävlingens webbsida <http://www.nacka.se/nyagatan> med länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen.

KONTAKT

Frågor rörande markanvisningstävlingen kan ställas till:

nyagatan@nacka.se

Ange Kvarteret Brytaren mindre i ämnesraden

Kommunen kommer att finnas tillgänglig för frågor under tävlingsperioden bortsett från ett sommaruppehåll. Datum för uppehållet kommer att kommuniceras på tävlingens hemsida tillsammans med löpande frågor och svar. Kompletterande information kan komma att publiceras. Respektive anbudsgivare är ansvarig för att ta del av information på hemsidan. Kontaktperson på Nacka kommun är projektledare Therese Rosberg.

BILAGOR

Följande bilagor anger förutsättningar för denna markanvisning. Bilagorna hittar du här:

<http://www.nacka.se/nyagatan>

- Anbudsmall
- Program för centrala Nacka
- Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal
- Nackas miljöprogram 2016-2030
- Riktlinjer för hållbart byggande
- Fundamenta, stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad
- Förstudie höjdsättning allmän plats
- Preliminära kvarter
- Gröna värden och miljömål Kv Brytaren mindre
- Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun
- Karta över befintlig VA-struktur
- Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
- Dagvattenpolicy
- Avfallshantering för Kv Brytaren mindre
- Teknisk PM Geoteknik/Miljögeoteknik
- Avtalsmallar (tomträtt)
- Primärkarta

Öppenhet och mångfald

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

Kommunstyrelsen

Grönytefaktor för Nacka stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar följande:

Kommunstyrelsen antar principer och beräkningsmodell avseende gröna värden för områden inom Nacka stad på västra Sicklaön enligt dokumentet ”Grönytefaktor – Nacka stad”. Ambitionen är att en grönytefaktor om minst 0,6 ska uppnås på kvartersmark i stadsbyggnadsprojekt i Nacka stad.

Sammanfattnings

Nacka är känt för sina stora blå och gröna värden. Kommunen ligger i framkant gällande arbete med så kallade ekosystemtjänster, det vill säga de funktioner hos ekosystemen som på något sätt gynnar människan genom att upprätthålla och förbättra livsvillkor och välmående. I kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* anges att kommunen vid bebyggelse i Nacka stad ska ställa krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster, vilket bidrar till att kommunens övergripande mål om ”Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” uppfylls. För att uppfylla detta ska andelstal, så kallad grönytefaktor, fastställas för att avgöra hur stor kvot av en fastighets yta som innehåller gröna värden.

Målsättningen med föreslagen grönytefaktor (GYF) för Nacka stad är således att skapa förutsättningar för rekreation, lek och vistelse i attraktiva gröna rum, födröjning och renig av kvarterets dagvatten, ett rikt växt- och djurliv, renare luft och ett behagligt lokalklimat.

Föreslaget dokument ”Grönytefaktor – Nacka stad” är tänkt som ett flexibelt planeringsverktyg för byggherrar och arkitekter. Ambitionen är att verktyget ska användas i alla stadsbyggnadsprojekt i Nacka stad. Verktyget är avsett att tillämpas på kvartersmark och dess förankring sker i markanvisning eller exploateringsavtal. GYF ingår som en del i detaljplaneprocessen och utgör en komplettering till rådande krav på kvartersmarkens utformning, exempelvis krav på brandsäkerhet, tillgänglighet, dagvattenhantering, buller eller lek.



GYF ska bidra till att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark genom att kombinera åtgärder för att främja ekosystemtjänster inom kategorierna sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, luftrening samt lokalklimat. Kategorierna sociala värden och dagvattenhantering prioriteras högst.

I modellen utgör grönytefaktorn en kvot mellan en framräknad ”grön yta” och kvarterets totala markyta. Grönytor som föreslås tillgodoräknas i modellen utgörs bland annat av växtbäddar, grönska på tak och väggar, vattenytor, genomsläppliga ytor samt träd- och buskskikt. För bostadskvarter inom Nacka stad är ambitionen en grönytefaktor på 0,6.

Ärendet

I kommunens *Program för markanvändning med riktslinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* anges att kommunen vid bebyggelse i Nacka stad ska ställa krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster, vilket bidrar till att kommunens övergripande mål om ”Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” uppfylls. För att uppfylla detta ska andelstal, så kallad grönytefaktor, fastställas för att avgöra hur stor kvot av en fastighets yta som innehåller gröna värden.

Projektet grönytefaktor Nacka stad har genomförts under 2015. Grönytefaktorn har tagits fram av en projektgrupp med representanter från exploateringsenheten, park- och naturenheten, planenheten och VA-enheten. Projektet har genomförts i följande steg:

1. Sammanställning av de underlag som krävs för att möjliggöra värdering av ekosystemtjänster och grönstruktur i Nacka stad.
2. Värdering av Nacka stads grönstruktur och ekosystemtjänster.
3. GAP-analys av erfarenheter från olika GYF modeller och beslut om vilken modell Nacka ska använda.
4. Poängsättning - så kallade ytor och kvalitéer och tilläggsfaktorer för Nacka stads grönytefaktor.
5. Workshop med byggherrar
6. Seminarium för politiker och tjänstemän
7. Test av poängsättning i några förutbestämda områden. Granskning och revidering.
8. Sammanställning av GYF-dokument med tillhörande bilagor.

Följande kategorier av ekosystemtjänster har prioriterats och förts in i *Program för markanvändning med riktslinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*:

- Sociala värden
- Dagvattenhantering
- Biologisk mångfald
- Lokalklimat
- Luftrening



Sociala värden och dagvattenhantering har prioriterats högst av dessa kategorier, vilket avspeglas i grönytefaktormodellen för Nacka stad. För samtliga kategorier har åtgärder tagits fram som ingår i grönytefaktorns beräkningsmodell. Se bilaga c_ytor_och_kvaliteer, samt bilaga d_tillämpning.

En ambitionsnivå för grönytefaktor för Nacka stad har tagits fram. Den ambitionsnivå som föreslås är att en grönytefaktor på minst 0,6 ska uppnås.

Dokumentet *Grönytefaktor – Nacka stad* finns i bilaga b_gronytefaktor_nacka_stad.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för genomförandet av grönytefaktorn belastar byggherrarna. Kostnadernas storlek beror på vilka faktorer byggherren väljer. Kostnaderna blir högre om grönska ska anordnas ovanpå överbyggda gårdar, t ex med garage under, eftersom det då krävs en bättre konstruktion och tätskikt. Erfarenheter från exempelvis Norra Djurgårdsstaden i Stockholm visar att kostnaderna är förhållandevis små. Kostnaderna för användandet av grönytefaktorn är inte enbart tillkommande kostnader för byggherrarna eftersom de normalt sett anlägger grönstruktur på gårdarna även utan krav på grönytefaktor. I Norra Djurgårdsstaden har byggherrar i de tidiga etapperna även valt att använda stadens grönytefaktor frivilligt trots att det inte krävts från stadens sida.

Mångfunktionell grön kvartersmark medför även positiva samhällsekonomiska konsekvenser i form av till exempel ökat välbefinnande, social integration och minskade hälsorisker vid värmebölja. En annan samhällsekonomisk fördel med att använda grönytefaktor är att en bättre hantering av dagvattenproblematiken minskar de risker kopplade till framtida förändrat klimat, till exempel översvämnningar.

Konsekvenser för barn

Natur och grönska är viktig för barns utveckling, lek, aktiviteter och för naturpedagogik. Användandet av grönytefaktor bidrar till att skapa miljöer som stimulerar och uppmunstrar till detta.

Bilagor

B gronytefaktor nacka stad

C ytor och kvaliteer

D tillämpning

Petra Carlenarson
Projektchef, Exploateringenheten

Ulf Crichton
Enhetschef Exploateringenheten



GRÖNYTEFAKTOR Nacka stad



INLEDNING.....	3
Grönytefaktorn främjar ekosystemtjänster i staden ..	3
NACKA STADS GRÖNYTEFAKTOR.....	4
Sociala värden	4
Dagvattenhantering.....	4
Biologisk mångfald	4
Lokalklimat.....	4
Luftrening	5
Nackas prioritering av ekosystemtjänster	5
Ett mångfunktionellt och flexibelt verktyg	5
GRÖNYTEFAKTORENS UPPBYGGNAD.....	6
Ytor och kvalitéer räknas om till grönytor	6
Balansering	6
Beräkningsmallen.....	6
BILAGA A – BESKRIVNING AV YTOR OCH KVALITÉER	7
Ytor	7
Kvalitéer	9
BILAGA B – BERÄKNINGSUNDERLAG.....	12
Ytor	12
Grönska på mark och gårdsbjälklag	12
Grönska på byggnader	12
Busk- och trädskikt	13
Vattenytor och hårdgjorda ytor	14
Kvalitéer.....	15
Sociala värden	15
Dagvattenhantering	16
Biologisk mångfald	17
Lokalklimat.....	19
Luftrening	19
BILAGA C – BERÄKNINGSEXEMPEL.....	20
Alternativ I	20
Alternativ 2	21
BILAGA D – TILLÄMPNING AV GFY.....	22

Sammanfattning

Nacka bygger stad! I januari 2014 träffade Nacka kommun ett avtal med staten, Stockholms läns landsting och kommunerna Järfälla, Solna och Stockholm gällande utbyggnad av tunnelbanan till centrala Nacka. I och med avtalet har Nacka kommun åtagit sig att bygga 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön inom det geografiska området som benämns Nacka stad. Västra Sicklaön utgör i den regionala utvecklingsplanen, RUFS 2010, ett viktigt utvecklingsområde och utpekas som tät stad i kommunens översiktsplan, 2012.

Nacka är känt för sina stora blå och gröna värden. Kommunen ligger i framkant gällande arbete med så kallade ekosystemtjänster; det vill säga de funktioner hos ekosystemen som på något sätt gynnar människan genom att upprätthålla och förbättra livsvillkor och välmående. I kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal anges att kommunen vid bebyggelse i Nacka stad ska ställa krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster, vilket bidrar till att kommunens övergripande mål om "Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka" uppfylls. Andelstal, så kallad grönytefaktor, ska fastställas för att avgöra hur stor kvot av en fastighets yta som innehåller gröna värden.

Målsättningen med grönytefaktor för Nacka stad är att skapa förutsättningar för rekreation, lek och vistelse i attraktiva gröna rum, fördjöning och renig av kvarterets dagvatten, ett rikt växt- och djurliv, renare luft och ett behagligt lokalklimat.

"Grönytefaktor – Nacka stad" är ett flexibelt planeringsverktyg för byggherrar och arkitekter. Kommunens ambition är att verktyget ska användas i alla stadsbyggnadsprojekt i Nacka stad. Verktyget tillämpas på kvartersmark och dess förankring sker i markanvisning eller exploateringsavtal. GFY ingår som en del i detaljplaneprocessen och utgör en komplettering till rådande krav på kvartersmarkens utformning, exempelvis krav på brandsäkerhet, tillgänglighet, dagvattenhantering, buller eller lek.

"Grönytefaktor – Nacka stad" syftar till att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark genom att kombinera åtgärder för att främja ekosystemtjänster inom kategorierna sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, luftrening samt lokalklimat. Kategorierna sociala värden och dagvattenhantering prioriteras högst.

Stockholms stads GFY för Norra Djurgårdsstaden har legat till grund för GFY-modellen för Nacka stad. Modellen har anpassats utifrån Nacka kommuns förutsättningar.

I modellen utgör grönytefaktorn en kvot mellan en framräknad "grön yta" och kvarterets totala yta. Grönytor som får tillgodoräktnas i modellen utgörs bland annat av växtbäddar, grönska på tak och väggar, vattenytor, genomsläppliga ytor samt träd- och buskskikt. För bostadskvarter inom Nacka stad är ambitionen en grönytefaktor på 0,6.

Inledning

Västra Sicklaön utgör i den regionala utvecklingsplanen, RUFS 2010, ett viktigt utvecklingsområde och utpekas som tät stad i kommunens översiktsplan, 2012 ("Hållbar framtid i Nacka"). Ett viktigt steg mot planerad förtätning är det avtal som tecknades i januari 2014 om utbyggnad av tunnelbanan. Tunnelbaneavtalet tecknades mellan staten, Stockholms läns landsting och kommunerna Järfälla, Nacka, Solna och Stockholm. Den innebär bland annat att tunnelbanans blå linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. För Nacka kommun medför avtalet ett åtagande att bygga 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön fram till år 2030. Nacka stad är benämningen på det geografiska område som omfattas av planerna på västra Sicklaön.

I kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal anges att kommunen vid bebyggelse i Nacka stad ska ställa krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster. Kravet syftar bland annat till att uppfylla ett av kommunens övergripande mål om "Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka" och kan preciseras genom en så kallad grönytefaktor (GYF).

Olika varianter av grönytefaktor har tidigare även använts som planeringsverktyg i Tyskland och Norge. GYF tillämpades i Malmö redan i början av 2000-talet. Stockholms stads GYF för Norra Djurgårdsstaden har legat till grund för Nacka kommuns GYF-modell. På detta sätt har Nacka stads GYF delvis kunnat tillgodoräkna sig den erfarenhet som redan finns i Stockholms stad kring hur modellen fungerar i praktiken. Modellen har anpassats och omarbetats utifrån Nackas förutsättningar. Utöver dokumentet "Grönytefaktor-Nacka stad" består verktyget även av en beräkningsmall som byggherren tillhandahåller vid start av detaljplanearbetet.

"Grönytefaktor – Nacka stad" har utformats som ett flexibelt planeringsverktyg, tänkt att fungera som stöd och inspiration för byggherrar och arkitekter. Dokumentet beskriver grönytefaktorns principer samt hur och när verktyget tillämpas i den kommunala planeringsprocessen såväl som i byggherrens projektarbeten.

Även frågor kring hur grönytefaktorn ska kunna vidmakthållas genom kontinuerlig skötsel tas upp.

GRÖNYTEFAKTOREN FRÄMJAR EKOYSTEMTJÄNSTER

I STADEN

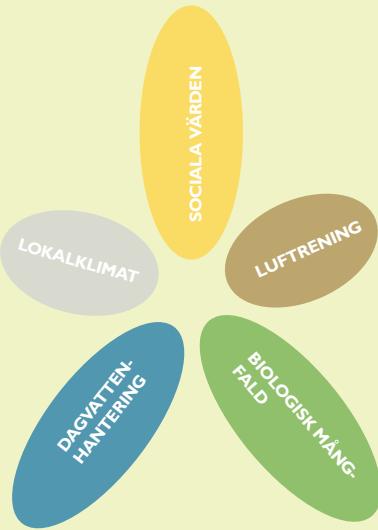
Grönytefaktorn är ett av flera verktyg som Nacka kommun tillämpar för att inkludera ekosystemtjänster i planeringsprocessen. Dagvattenstrategi, miljöprogram och strategisk planering av parker och naturområden är andra planeringsverktyg för detta.

Ekosystemtjänster kan delas in i stödjande, försörjande, reglerande och kulturella tjänster. De är de funktioner hos ekosystemen som på något sätt gynnar människan genom att upprätthålla och förbättra livsvillkor och välmående. Exempelvis bidrar ekosystemtjänsterna med luft att andas, mat, mediciner, bränslen, pollinering, men också med immateriella och känsomässiga värden som främjar livskvalitet och hälsa. Ekosystemtjänsterna skapas ofta i samspelet mellan människor och natur.

Stadens grönska och grönområden bidrar med ekosystemtjänster. De skapar social gemenskap och välmående, de fångar upp, fördröjer och renar dagvatten, skapar ett rikare växt- och djurliv, stödjer spridningssamband och pollinering av fruktträd och bärbuskar. Stadsluftens blir mer hälsosam, vind och kraftiga temperaturhöjningar dämpas. För att staden ska få en tålig grönstruktur som kan utföra en mångfald av ekosystemtjänster behövs en mosaik av parker, natur och grönska på kvartersmark.



Nacka stads grönytefaktor



Målsättningen med Nacka stads grönytefaktor är att skapa förutsättningar för rekreation, lek och vistelse i attraktiva gröna rum, fördjöning och renig av kvarterets dagvatten, ett rikt växt- och djurliv, renare luft och ett behagligt lokalklimat. Modellen för ”Grönytefaktor – Nacka stad” har därför utformats för att premiera följande fem kategorier av ekosystemtjänster:

- Sociala värden
- Dagvattenhantering
- Biologisk mångfald
- Lokalklimat
- Luftrening

NACKAS PRIORITERING AV EKOSYSTEMTJÄNSTER I NACKA STAD

Sociala värden och dagvattenhantering har bedömts vara mest betydelsefulla för kvartersmark i Nacka stad, följt av biologisk mångfald. De har prioriterats i GYF-modellen genom att antalet valbara åtgärder som presenteras i verktyget för dessa kategorier är fler. Antalet åtgärder som bidrar till ett behagligt lokalklimat och luftrening är färre. Verktyget innebär även en balansering som medför att fler åtgärder behöver väljas från kategorierna sociala värden och dagvattenhantering för att uppnå grönytefaktorn. Detta resulterar i gårdar med fler gröna växter som gynnar sociala värden och renar dagvatten.

SOCIALA VÄRDEN

I Nacka stad är det viktigt med god tillgång till rekreation och sociala mötesplatser nära bostaden. Nackas gröna miljöer bidrar med många olika ekosystemtjänster som på olika sätt har en avgörande betydelse för livskvalitet, trivsel och hälsa. Vi mår bra av att ha nära till natur och upplevelsen av det gröna i vardagen. Det kan handla om skönheten i ett gammalt träd, fågelsång, tidsperspektiv genom årstidsväxlingar, vindslus i trädkronor eller utsikt över ett grönt tak. Gröna miljöer lockar till utevistelse och samvaro. Odling skapar mötesplatser och bidrar till integration. Inte minst för de små barnens lek och lärande är tillgång till attraktiva, trygga gröna miljöer på den bostadsnära gården

viktigt. I en tätt bebyggd miljö behöver även tak, väggar och balkonger utnyttjas för grönska. Dessa olika aspekter har lyfts in i grönytefaktorn.

DAGVATTENHANTERING

God vattenkvalitet i sjöar och hav är viktig för Nacka kommun. För att klara detta måste dagvattnet som snabbt rinner av tak och hårdgjorda ytor tas om hand, renas och fördjöjas både på allmän mark och inom kvartersmark. I framtiden förväntas mer och kraftigare regn vilket ytterligare ställer krav på dagvattenhanteringen. Stadens grönstruktur har här en viktig roll både vad gäller funktion och gestaltning. Det är av stor vikt att dagvattenhanteringen börjar redan där regnet faller. GYF för kvartersmark premierar den hållbara hanteringen i form av bland annat specialutformade växtbäddar, gröna tak och dammar. Dagvatten som samlas upp används för bevattning under torrare perioder.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Nackas växt- och djurliv är beroende av en sammanhängande ekologisk infrastruktur som består av större naturområden, så kallade kärnområden, sammanbundna med väl fungerande spridningszoner. De mest värdefulla delarna i den ekologiska infrastrukturen ingår i Nackas naturområden och parker. Men även bebyggda områden och kvartersmarkens gröna gårdar med träd, gröna tak och blommmande växtlighet, kan utgöra viktiga beståndsdelar i den ekologiska infrastrukturen.

Biologisk mångfald, rika livsmiljöer och ekologiska samband, de så kallade stödjande ekosystemtjänsterna utgör en förutsättning för att stadens grönska ska kunna bidra med många olika ekosystemtjänster. Exempel på åtgärder som premieras i GYF-modellen och som gynnar den biologiska mångfalden är gröna tak samt gröna gårdar med träd, liksom små lågvuxna skogsbiotoper eller blommmande ängsmark för fjärilar och humlor.

LOKALKLIMAT

Grönytor och träd i Nacka stad har viktiga

klimatreglerande funktioner både avseende vindar och temperaturutjämning. Särskilt utmed norra kusten och i höjdslägen är det viktigt att ordna med vindskyddade utedmiljöer kring husen och på tak som ska användas för vistelse, odling med mera.

Fler och starkare värmeböljor innebär ökade hälsorisker, särskilt för sjuka, äldre och små barn. Det är därför viktigt att arbeta med växtlighet och vatten som på olika sätt ger skugga och svalka sommartid. Med grönska minskar risken för att stadsmiljön ger upphov till extra varma platser, så kallad lokal värmeeffekt.

Svalkande skugga från lövträd, pergolor och klätterväxter kan kompletteras med små dammar, fontäner och flersiktad markgrönska för att sänka utetemperaturen med flera grader under värmeböljor. Även gröna tak dämpar värme och vindar.

LUFTRENING

Det är viktigt att bibehålla en god luftkvalitet när staden förtätas. Därför har ekosystemtjänsten luftrening lyfts in i GYF-modellen. Vissa växter är särskilt lämpliga att använda för att fånga upp partiklar och förbättra luftkvaliteten.

ETT MÅNGFUNKTIONELLT OCH FLEXIBELT VERKTYG

I verkligheten kommer många åtgärder att bidra till fler av ovan nämnta ekosystemtjänster samtidigt, och kan därmed vid beräkning av grönytefaktorn ge poäng inom fler av de fem kategorierna av ekosystemtjänster. Ett exempel på detta är träd och växter med attraktiva blommor och frukter som på en och samma gång lockar insekter, fjärilar och fåglar, ger upplevelsevärden för oss mänskliga, dämpar regnvattenflöden, ger lövskugga, ett behagligt klimat, samt renar luft och vatten. Cirkeln i mitten av den fembladiga blomman där bladen överlappar varandra symbolisera denna mångfunktionalitet.

Verktyget är flexibelt genom att byggherren har möjlighet att välja mellan olika åtgärder och lösningar för hur grönytefaktorn ska uppnås. I bilaga C presenteras två exempel på hur grönytefaktorn kan uppnås inom ett kvarter och då ge upphov till gårdar med olika karaktär.

"Grönytefaktor - Nacka stad" hanterar inte bullerskydds krav eller andra gränsvärden och miljökrav. Dock tillhandahåller modellen incitament för att inom kvarteret skapa växtlighet som indirekt även bidrar till att dämpa buller och reflektion av buller.



Grönytefaktorns uppbyggnad

Grönytefaktorn anger hur stor del av ett bostadskvarters totala yta som är en "grönya", det vill säga förhållandet mellan samtliga åtgärder som poängsätts för sin förmåga att bidra med ekosystemtjänster och kvartersmarkens totala yta. Åtgärder som poängsätts för sin förmåga att bidra med ekosystemtjänster delas i GYF-modellen in i ytor och kvalitéer, se bilaga A.

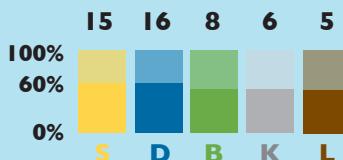
Flera exploater kan förekomma i ett kvarter och de behöver då samverka för att gemensamt uppnå grönytefaktorn.

YTOR OCH KVALITÉER RÄKNAS OM TILL GRÖNYTOR

Grönytor beräknas genom att ytor av grönska och vatten multipliceras med en given beräkningsfaktor. Till dessa adderas ytterligare grönytor som framräknats genom att *kvalitéer* på samma sätt som *ytorna* multipliceras med givna beräkningsfaktorer. Se bilaga A och B för en mer utförlig beskrivning av *ytor* och *kvalitéer*.

Ytor kan exempelvis utgöras av växtbäddar, grönska på tak och väggar, vattenytor, genomsläpliga ytor samt busk- och trädskikt. *Kvalitéer* skapas när åtgärder vidtas i anslutning till ytorna så att positiva effekter uppstår för sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, lokalklimat och luftrenings. Det innebär att till exempel ett träd, som bidrar med många olika ekosystemtjänster, kan användas i beräkningen för flera olika kvalitéer. *Ytor* ger viktiga poäng kopplade till dess area (multiplicerad med en bestämd beräkningsfaktor) och de är samtidigt en förutsättning för många *kvalitéer*.

MÖJLIGA KVALITÉER



Minst 60 % av möjliga *kvalitéer* inom kategorierna: **S** Sociala värden, **D** Dagvattenhantering och minst 50 % av möjliga *kvalitéer* inom kategorierna **B** Biologisk mångfald, **K** Lokalklimat och **L** Luftrenning ska uppnås för att balanseringen ska godkännas.

Exempelvis är djupa växtbäddar en förutsättning för trädplantering på samma sätt som busk- och trädskikt ger upplevelsevärdet och plats för djurliv.

Träd och andra punktåtgärder som inte har en definierad yta har i GYF-modellen erhållit en schablonarea som framräknats utifrån dess egenskaper som exempelvis storlek och värde. Schablonareaen multipliceras på samma sätt som övriga ytor med en bestämd beräkningsfaktor för att erhålla en grönya.

BALANSERING

För att ytterligare stärka kvarterens mångfunktionalitet och garantera att kvarterens grönytefaktor uppnåtts med bidrag från alla de fem kategorierna av ekosystemtjänster finns en balanseringskontroll inbyggd i GYF-modellen. Den innebär att den framräknade grönytefaktorn ska vara utförd med minst 60 % av antalet valbara kvalitéer i de mest prioriterade kategorierna:

S Sociala värden och **D** Dagvattenhantering, samt minst 50% av antalet valbara kvalitéer i kategorierna **B** Biologisk mångfald, **K** Lokalklimat och **L** Luftrenning. För att nå 60 % av exempelvis Sociala värden krävs att 9 av 16 kvaliteter har bidragit med grönypoäng till den totala summan.

BERÄKNINGSMALLEN

I praktiken erhålls grönytefaktorn genom att arean av aktuella *ytor* och *kvalitéer* förs in numeriskt i en beräkningsmall där dessa multipliceras med aktuellt antal samt respektive beräkningsfaktor. När alla värden är ifyllda sker beräkningen av grönytefaktorn automatiskt och balanseringen kan kontrolleras.

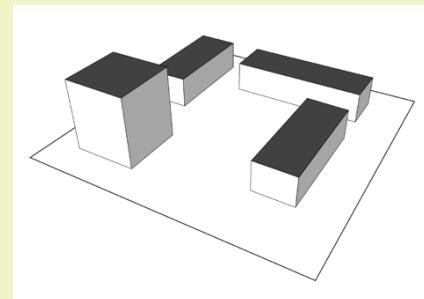
NACKA STADS GRÖNYTEFAKTOR – 0,6

Ambitionsnivån för "Grönytefaktor – Nacka stad" är satt till 0,6 i den tät kvarterstad som ska byggas. Ett mindre hårt exploaterat kvarter och kvarter där befintliga träd och naturpartier har kunnat sparas har ofta lättare att klara målvärdet.

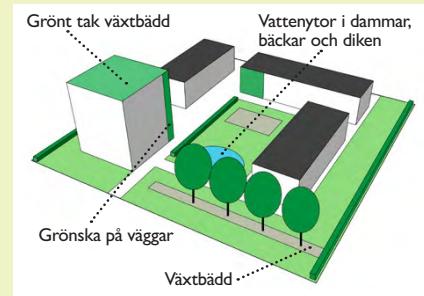
$$\text{GYF} = \frac{\text{total grönya}}{\text{hela kvarterets yta}}$$

GRÖNYTEFAKTORN BERÄKNAS I FLERA STEG

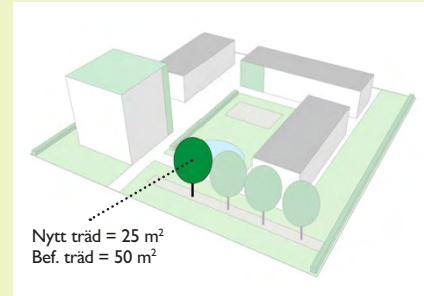
1. Grönytefaktorn utgår från hela kvarterets area.



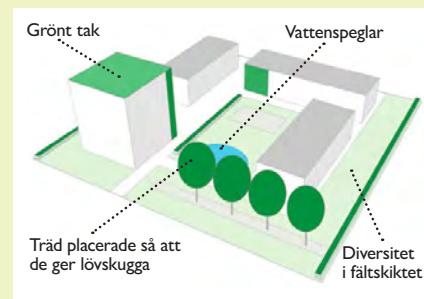
2. Nästa steg är att räkna *ytornas* area.



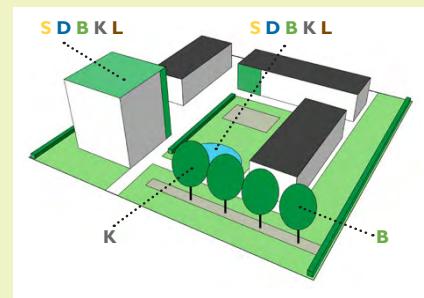
3. Träd saknar en klart definierad yta och tillskrivs därför en schablonarea i beräkningsmallen.



4. Nästa steg är att räkna *kvalitéernas* area. Även här finns åtgärder som ger poäng men inte har en yta och därför tillskrivs en schablonarea.



5. Balanseringen kontrolleras.





Ytor och kvalitéer

YTOR

GRÖNSKA PÅ MARK OCH BJÄLKLÄG (GÅRDSBJÄLKLÄG)	BERÄKNINGS-FAKTORER
Bevarad naturmark	1,5
Ej underbyggd markgrönska	1,1
Växtbädd på bjälklag > 800 mm	0,9
Växtbädd på bjälklag 600–800 mm	0,4
Växtbädd på bjälklag 200–600 mm	0,1

GRÖNSKA PÅ BYGGNADER	BERÄKNINGS-FAKTORER
Gröna tak > 300 mm	0,3
Gröna tak 110–300 mm	0,1
Gröna tak 50–110 mm	0,05
Grönska på väggar	0,4
Grönskande balkonger	0,3

BUSK- OCH TRÄDSKIKT	BERÄKNINGS-FAKTORER
Buskar generellt	0,2
Befintliga stora träd stamdiameter >30 cm	3,0
Befintliga övriga träd stamdiameter 15–30 cm	1,5
Nya stora träd stamomfång >30cm	2,4
Nya mellanstora träd stamomfång 20–30 cm	1,5
Nya små träd stamomfång 16–20 cm	1,0

VATTENYTOR OCH HÄRGJORDA YTOR	BERÄKNINGS-FAKTORER
Vattenytor i dammar, bäckar och diken	1,0
Hårdgjorda ytor med hög genomsläppighet – gräsarmering	0,3
Hårdgjorda ytor med hög genomsläppighet – grus, sand med mera	0,2
Hårdgjorda ytor med viss genomsläppighet – plattytor med fogar	0,05
Täta ytor	0



GRÖNSKA PÅ MARK OCH GÅRDSBJÄLKLAG

Bevarad naturmark och ej underbyggd markgrönska

Grönska på mark är mer tillgänglig för det lokala växt- och djurlivet än grönska på gårdsbjälklag, tak eller väggar. Växtbäddar i kontakt med naturliga jordlager innebär också bibehållande av naturlig infiltration och vattenbalans.

Befintliga stora träd och naturmarksparter bidrar med många ekosystemtjänster och är av mycket stort värde att bevara där detta är möjligt. De kommer att utgöra små lokala ”värdekärnor” för det biologiska livet inom kvarteret.

Grönska på gårdsbjälklag

På gårdsbjälklag, exempelvis med underbyggt garage, eftersträvas så djupa växtbäddar som möjligt för att ge goda förutsättningar för grönskande gårdar och lokala kretslopp.

GRÖNSKA PÅ BYGGNADER

Grönska på tak

Förutsättningarna för djupa växtbäddar är generellt mindre på takkonstruktioner. Däremot kan stora ytor med gröna tak av varierande uppbyggnad på olika sätt bidra till dagvattenfördjöning, svalka, estetiska värden och – rätt utformade – få stor betydelse för pollinerande insekter och vissa fågelarter.

Gröna väggar och balkonger med växtbädd

Grönlädda väggar är för det mesta mindre tillgängliga för det lokala djurlivet än grönska på mark och gårdsbjälklag. Fåglar kan dock både födosöka och bygga bo i grenverket och blommande kläng- och klätterväxter nyttjas dessutom av pollinerande insekter. Vertikal grönska bidrar till upplevelse av grön rumslighet både på gårdar, och mot gator och torg. Grönska på fasader och murar förbättrar mikroklimat och motverkar värmestress.

BUSK- OCH TRÄDSKIKT

Artrik och flerskiktad grönska skapar mer komplexa och biologiskt intressanta ekosystem. Artrikedom bidrar även till resiliens (motståndskraft mot sjukdomar, klimatvariationer med mera). Planteringar med olika skikt av växtlighet, det vill säga ett överskikt av trädkronor, ett mellanskikt av buskar och ett örtskikt på marken, bidrar förutom till biologisk mångfald även till en variation av upplevelser, svalka vid värmeböljor och luftrening.

VATTENYTOR OCH HÅRDGJORDA YTOR

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas och födröjas lokalt. Avrinning på årsbasis förväntas till stor del kunna födröjas, renas och där det är möjligt återföras till det naturliga kretsloppet inom kvarteret. Genom att inom kvartersmark födröja dagvatten i växtbäddar, gröna tak, fuktstråk med mera i kombination med genombänkt höjdsättning ges även bättre förutsättningar att hantera dagvattnet vid mer extrema regn (> 10-årsregn) på allmän platsmark.

Tillskapandet av öppet, synligt vatten tillför många värden, exempelvis biologiska värden, upplevelser, förbättrat lokalklimat och premieras därför i GYF.

Hårdgjorda ytor som tillåter viss infiltration och födröjning i sig ges en beräkningsfaktor, exempelvis markbeläggning med fogar, grus, sand. Täta ytor kan inte räknas. Att en hårdgjord yta avvattnas mot en grönyta betraktas som en kvalitet och räknas under kvalitéer.

KVALITÉER

SOCIALA VÄRDEN	BERÄKNINGSFAKTORER
Gräsytor för social aktivitet	1,2
Odlingsytor	0,05
Tak, balkonger/terrasser och växthus för odling	0,5
Gemensamma takterrasser	0,2
Synliga gröna tak	0,05
Blomsterprakt i fältskiktet	0,2
Buskar, upplevelsevärden	0,1
Buskar med ätliga bär och frukter	0,2
Träd, upplevelsevärden	0,4
Frukträd och blommande träd	0,2
Pergolor och dylikt	0,3
Habitatstyrkande åtgärder, upplevelsevärden	0,2
Utsiktsplats mot grönska och vatten	0,5
Vattenspeglar	0,5
Biologiskt tillgängliga vattenytter, upplevelsevärden	1,0
Fontäner och dylikt	0,3

BIOLOGISK MÅNGFALD	BERÄKNINGSFAKTORER
Diversitet i fältskikt	0,05
Naturligt arturval	0,5
Diversitet på gröna tunna sedumtak	1,2
Grönskande balkonger	0,2
Fjärilsrabatt	0,2
Bärande buskar	0,1
Äldre, grova träd	0,4
Karaktärsträd	0,1
Bärande träd	0,05
Holkar, bikupor med mera	0,02
Baggholkar och faunadepåer	0,3
Habitatstyrkande åtgärder för särskilt utpekade arter	0,1
Biologiskt tillgängliga permanenta vattenytter	0,5
Ytvattensamlingar, fuktstråk med tillfälligt vatten	0,05
Koppling till existerande grön- och blåstruktur utanför området	0,01

DAGVATTENHANTERING	BERÄKNINGSFAKTORER
Avvattning av dagvatten från hårdgjorda ytor till vegetationsytor, regnbäddar med mera	0,2
Fördröjning och rening av dagvatten i vegetationsytor	
Fördröjning och rening av dagvatten i vegetationsytor, mer än 20 l/s/kvm	0,5
Fördröjning och rening av dagvatten i vegetationsytor, mer än 10–20 l/s/kvm	0,15
Fördröjning och rening av dagvatten i vegetationsytor, mer än 5–10 l/s/kvm	0,1
Fördröjning av dagvatten via ytvattensamlingar från hårdgjorda ytor	
Fördröjning av dagvatten via ytvattensamlingar från hårdgjorda ytor, mer än 20 l/s/kvm	0,4
Fördröjning av dagvatten via ytvattensamlingar från hårdgjorda ytor, mer än 10–20 l/s/kvm	0,1
Fördröjning av dagvatten via ytvattensamlingar från hårdgjorda ytor, mer än 5–10 l/s/kvm	0,05
Fördröjning av dagvatten i magasin	
Fördröjning av dagvatten i magasin mer än 20 l/s/kvm avvattnad yta	0,2
Fördröjning av dagvatten i magasin mer än 10–20 l/s/kvm avvattnad yta	0,05
Fördröjning av dagvatten i magasin mer än 5–10 l/s/kvm avvattnad yta	0,02
Minskad dagvattenavrinning med hjälp av gröna tak	
Minskad dagvattenavrinning med hjälp av gröna tak, minst 300 mm substrattjocklek	0,1
Minskad dagvattenavrinning med hjälp av gröna tak, 50–300 mm substrattjocklek	0,05
Regnbäddar och skelettjordar som omhändertar dagvatten	2,0
Seriekopplade dagvattensystem	0,02
Stuprör med utkastare	0,02

LOKALKLIMAT	BERÄKNINGSFAKTORER
Träd placerade så att de ger lövkugga	0,4
Pergolor, lövgångar som ger lövkugga	0,5
Gröna tak, flerskiktad markgrönska	0,05
Vattensamlingar för torrperioder	0,5
Uppsamling av regnvatten för bevattning	0,05
Träd som ger vindskydd	0,4

LUFTRENING	BERÄKNINGSFAKTORER
Befintliga och nya träd	0,1
Vegetationsklädd mark	0,1
Grönska på väggar	0,05
Gröna tak	0,02
Trädarter med särskilt god luftreningskapacitet	0,3

SOCIALA VÄRDEN

Behov av gröna gårdar för vistelse, upplevelser och rekreation ska tillgodoses. Funktionen är viktig, vilket innebär att det bör finnas användbara, väl gestaltade ytor för lek, gemenskap, odling, lunch- och fikaraster med mera. Att vistas i och se gröna miljöer har positiva hälsoeffekter. Med hjälp av GYF och ett integrerat arbete med vatten och grönska kan gårdarna ges en karaktär av grön oas.

Användbarhet – funktion

För att en bostadsgård ska vara användbar krävs ytor för lek och bollspel. Dessa bör placeras så att det finns tillgång till både sol och lövskugga. Där det är möjligt, med hänsyn till slitage med mera är gräsytor att föredra framför hårdgjorda ytor.

Odling är en växande rörelse i städerna och intresset är stort. Odling skapar också aktivitet på gårdar (tak och terrasser) och kan bidra till ökad integration, gemenskap och delaktighet. Växthus kan fylla en viktig social funktion kopplad till odling.

Grönskans upplevelsevärde

Träd, buskar och örter bidrar på olika sätt till upplevelser i närmiljön. Både direkt genom estetiska upplevelser av blomning, höstfärger och årstidsväxlingar, och indirekt genom att nektarrika blommor, frukter och bär lockar fåglar, samt fjärilar och andra pollinatörer till gårdar och tak. Mer variationsrika och levande gårds- och takmiljöer är attraktiva för utevistelse, lek och lärande. Möjlighet till utsikt och utblickar över grönska och vatten är mycket uppskattat. I Nacka stad finns många platser med möjlighet till utsikt från gårdar, terrasser och tak.

Rekreativa gestaltningselement

Med hjälp av GYF premieras inslag i ute-miljön som bidrar positivt till utemiljöns gestaltning och som även har betydelse för biologisk mångfald och/eller bidrar till att minska negativa klimateffekter.

DAGVATTENHANTERING

Inom Nacka stad är hantering av dagvatten en stor utmaning. Olika lösningar som för-

dröjer och renar dagvatten vid källan behövs på allmän platsmark och kvartersmark. Även inom kvartersmark kommer födröjningsåtgärder behöva vidtas för att hantera upp till ett 10-års regn. Dagvatten vid mer extrema regn måste på ett säkert sätt (utan att orsaka översvämnningar) kunna ledas ut från kvartersmarken för omhändertagande på allmän platsmark.

Separat dagvattenvägledning tas fram för olika områden/kvarter

Förutsättningar för vilka dagvattenlösningar som är möjliga och/eller lämpliga varierar inom olika delar av Nacka stad. Krav på dagvattenhanteringen för kvartersmark beskrivs i en separat dagvattenutredning som tas fram för respektive detaljplan. GYF utgör ett komplement till denna.

Dagvatten som resurs

Dagvattnet ska ses som en resurs i gestaltningen och användas för att skapa sociala och biologiska värden. Naturlig dagvattenhantering eftersträvas där dagvatten leds ut på vegetationsytor och till växtbäddar, dammar, diken, regnbäddar med mera och på så sätt bidrar till det lokala kretsloppet i mark och växtlighet. Öppen dagvattenhantering kan även utgöra en viktig rekreativ funktion. Med en öppen dagvattenhantering i diken, fuktstråk och dammar gynnas även det lokala djurlivet. Födröjt och magasinerat vatten som tillförs växtligheten successivt och är tillgängligt under längre tid minskar risk för vattenbrist under torrperioder.



SAMMANKOPPLADE SYSTEM (DAGVATTEN)

Sammankopplade system

Öppna naturliga dagvattenlösningar och dagvattenlösningar utformade som serie-kopplade system premieras i GYF.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Syftet med kvalitéer för biologisk mångfald är i första hand att förstärka de gröna spridningsstråken i Nacka stad. Grönskande kvarter eftersträvas, ny grönska bör vara varierad, helst uppbyggd av flera växtskikt. Befintlig naturmark och befintliga träd har särskilt stora värden för biologisk mångfald, både inom och utanför kvarteret.

Ekskog och äldre tallskog utgör karaktärshabitat i Nacka stad

I Nacka stad är ekskog och äldre tallskog karaktärshabitat (habitat = livsmiljö). Spridningssamband för eklevande arter och tallskogsarter bör upprätthållas i möjligaste mån. Där det är möjligt bör befintliga träd och naturmark bevaras och ny grönska bör stärka dessa samband, se nedan.

Bevara äldre grova träd

Äldre grova träd har stor betydelse för biologisk mångfald, rekreation, lokalklimat och luftrenings. Ju äldre träden är, desto större betydelse har de i regel som livsmiljö för olika insekter, svampar, lavar, fåglar med mera. I synnerhet äldre ekar och andra ädel-lövträd (ask, bok, lönn, lind) samt tallar är värdefulla att bevara.

Skapa ny natur

Ny växtlighet bör generellt anläggas så att potentiella livsmiljöer för småfåglar, polinerande insekter, fladdermöss med mera tillskapas. I projekt som ligger inom eksamband används karaktärsträdet ek. I alla projekt kan kulturlandskapets växter användas och mer generella biologiska gestaltningselement, som till exempel fågelholkar.

Öppen dagvattenhantering gynnar lokalt växt- och djurliv

Biologiskt tillgängligt vatten i dammar samt fuktstråk som håller vatten under längre perioder är alltid mycket värdefullt och

gynnar det lokala växt- och djurlivet. Många insekter och fåglar trivs i och i anslutning till vatten. Även gårds- och takmiljöer där dagvatten tillförs växtlighet och regnbäddar gynnar växtlighet och ekosystem. Fördrojt och magasinerat vatten som tillförs växtheten successivt och är tillgängligt under längre tid minskar risk för vattenbrist under torrperioder.

LOKALKLIMAT

Temperaturutjämning och svalka

Klimatförändringarna innebär bland annat risk för fler och mer långvariga värmeböljor sommartid. Därmed ökar behovet av skuggande växtlighet och svalka. Vegetationsklädda ytor bidrar till temperaturutjämning och sänker både strålnings- och lufttemperaturen sommartid. En yta med örter, buskar och träd ger större effekt än en öppen gräsytta.

Vattenytor bidrar också till temperaturutjämning och sänker lufttemperaturen sommartid. Genom att samla upp dagvatten när det regnar och leda ut det i dammar och diken under torrperioder kan dagvattnet också få en utjämnanande effekt på lokalklimatet. Även uppsamling i magasin och dammar för senare användning till bevattning under torrperioder premieras i GYF.

Vind

Delar av Nacka stad är vindutsatta. Särskilt utmed norra kusten och i höjdslägen är det viktigt att ordna med vindskyddade utemiljöer kring husen och på tak som ska användas för vistelse, odling med mera.

LUFTTRENING

Partikelhalter i luften som vi kan andas in mäts efter partikelstorlek där partiklar mindre än PM 2,5 kallas fina partiklar. Långtidsexponering av partiklar är en av de luftföroreningar som orsakar störst hälsoproblem i svenska städer och leder till förkortad livslängd koppplat till hjärt- kärl- och lungsjukdomar. Fina partiklar (PM 2,5 och nedåt) kommer i högre grad från förbränningsprocesser från fordonstrafik och energiproduktion och innehåller många cancerframkallande ämnen. I Sverige anses vi ha uppnått kraven för en "acceptabel exponeringsnivå" (Naturvårdsverket, 2014) av fina partiklar.

Växter som partikelfångare

Växter kan användas för infångning av luftförorenande partiklar. Bladens morfologi (form och struktur) är av avgörande betydelse för växtens infångningskapacitet. Arter med räfflade, håriga bladytter har bäst och snabbast infångningshastigheter, och en klibbig bladyta förstärker förmågan att hålla kvar partiklarna. Detta gäller särskilt för fina partiklar. Barrträd uppges ha sämre partikelfångande egenskaper. De fungerar dock för större partiklar än PM 2,5. Flerskiktad grönska ger god partikelupptagning. Även gröna väggar kan bidra som partikelfångare.

Bra infångare av mindre partiklar:

- Björk (*betula pendula*)
- Bok (*fagus sylvatica*)
- Lind (*tilia platyphyllos*)
- Rubusarter (rosenhallon, björnbär, hallon, rosenrips med flera)

Växter har olika tålighet mot föroreningar vilket måste beaktas vid val av växter i mer förorenad miljö.

FLER EKOSYSTEMTJÄNSTER

Kvartersmark med grönytefaktor bidrar med ytterligare ekosystemtjänster utöver de som inarbetats i Nackas GYF:

- Blommande växter gynnar pollinering.
- Grönska och mjuka ytor kan reducera buller och vattenljud och
- Lövsus bidrar till bättre ljudmiljö.
- Växter binder koldioxid.
- Löv bidrar till jordmånsbildning.
- Växtbäddar och växtlighet upprätthåller vattnets och näringssämnenas kretslopp.



Tillämpning av GYF

För att planera kvartersmark utifrån GYF-modellen behövs landskapsarkitektkompetens eller motsvarande, med kunskap om gestaltning samt ekologiska och sociala värden. Grönytefaktorn är mångfunktional och förutsätter samarbete mellan olika teknikområden, till exempel biologi/ekologi, byggnadsarkitektur och konstruktion, dagvatten, brandsäkerhet, lokalklimat med flera.

Grönytefaktorn utgör en komplettering till rådande krav på kvartersmarkens utformning som till exempel krav på brandsäkerhet, tillgänglighet, dagvattenhantering, buller eller lek. Sådana krav kommer således fort satt att vara gällande.

Grönytefaktorn ersätter inte sol- och ljusstudier, rumsliga och arkitektoniska kvaliteter eller bevarande och skydd av värdefulla träd. Grönytefaktorn hanterar heller inte samband mellan gröna ytor utanför kvarteret liksom spridningsmöjligheter för växter och djur.

Nacka kommuns GYF-process

1. Huruvida byggherren ska tillämpa Grönytefaktorn förankras vid markanvisning eller i exploateringsavtal.
2. Kommunen gör en första granskning av utfallet av byggherrens tillämpning av Grönytefaktorn i samband med plansamråd. Byggherren kompletterar vid behov.
3. Ytterligare granskning av Grönytefaktorns utfall sker parallellt med bygglov.
4. Slutgranskning av kvartersmarkens Grönytefaktor sker i samband med slutbesiktning av byggnad.

Byggherrens GYF-process

1. GYF-underlag inhämtas från kommunen.
2. Skissarbete och projektering utförs av byggherren. Kommunen svarar på frågor och ger råd.
3. Förslag till utformning av kvartersmark med framräknad Grönytefaktor redovisas och lämnas in för granskning inför plansamråd.
4. Handlingar uppdateras och lämnas in i samband med bygglovsansökan.
5. Slutlig kontroll av Grönytefaktorn sker i samband med slutbesiktning av byggnad.

Skötsel av kvartersmark

Ändamålsenlig och kontinuerlig skötsel är en förutsättning för att kvarterets mark, växtlighet och dagvattenlösningar ska fylla sina funktioner både på kort och lång sikt. Kvarterens gröna miljöer, inklusive dagvattenlösningar behöver skötas för att anläggningarna ska bibehålla sina ekologiska funktioner och upplevas attraktiva och vårdade.

Förutsättningar för långsiktig hållbarhet grundläggs i projektering och anläggning exempelvis genom väl utförda tätningar av bjälklagskonstruktioner, rätt höjdsättning och brunnsplacering för avledning av dagvatten. Därefter behöver projektörernas intentioner med anläggningarna föras vidare in i förvaltningsskedet. Utan denna kunskapsöverföring riskerar anläggningarna att förfalla eller förvanskas så att de på sikt inte längre bidrar till stadens ekosystemtjänstfunktioner. Därför ska en skötselplan alltid tas fram och överlämnas till den som

ska förvalta kvarterets gröna miljöer inklusive dagvattenanläggningar.

Skötselplanen bör innehålla en beskrivning av anläggningarnas tekniska-, ekologiska- och sociala funktioner och hur de är tänkta att utvecklas över tid. Vidare bör skötselplanen innehålla en mer konkret beskrivning av åtgärder för skötsel och långsiktigt underhåll.



Kommunstyrelsen

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

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget ramavtal med Elverkshuset AB.

Sammanfattning

Ett förslag till ramavtal för exploatering av fastigheten Sicklaön 134:26 har upprättats mellan kommunen och Elverkshuset AB. Ramavtalet syftar till att klargöra förutsättningarna för den fortsatta processen med detaljplanering av området, samt ange innehåll i kommande exploateringsavtal. Avtalet innebär bland annat att exploateringen får ersättning för blivande allmän platsmark av kommunen. Vidare erlägger exploateringen ett exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar och medfinansiering till utbyggd tunnelbana.

Ärendet

Ett detaljplaneprogram för Centrala Nacka och utgångspunkter för detaljplanearbetet berörande Elverkshuset har tagits fram som ska vara vägledande för områdets framtid utveckling. Ett förslag till ramavtal har upprättats mellan kommunen och Elverkshuset AB, i egenskap av ägare till fastigheten Sicklaön 134:26

Huvudsakligt innehåll i förslag till ramavtal

Ramavtalet har samma avgränsning som delprojektet Elverkshuset inom stadsbyggnadsprojektet Nya gatan (9237) och omfattar rivning av befintligt Elverkhus för att tillskapa nya bostäder och verksamheter samt uppförande av ett nytt bostadskvarter strax öster om. Det östra kvarteret är uppdelat i två delar där en del utvecklas av exploateringen och en annan del utvecklas av den aktör som kommun kommer att anvisa mark till. Området gränsar i norr mot stadshuset, i öst mot tidigare markanvisade kvarter inom



stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, i syd mot Värmdövägen och i väst mot förskolan Kristallen.

Avtalet innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor i huvudsak följande:

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

Ekonомiska konsekvenser

Exploateringsavtal ska, med detta ramavtal till grund, träffas mellan kommunen och exploateren för att bland annat reglera marköverlåtelser, kostnader och utförande av allmänna anläggningar. Ramavtalet säkrar framtida intäkter i form av exploateringsbidrag för att kunna finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar i närområdet, samt medfinansiering tunnelbana för utbyggd tunnelbana.

Ett separat planavtal kommer inom kort att tecknas med exploateren för att täcka kommunens kostnader för detaljplanearbetet.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Karl Hallgren
Projektledare/Exploateringsingenjör

Bilagor:

1. Ramavtal inklusive bilagor

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

PARTER:

Nacka Kommun, Org.nr. 212000-0167
131 81 Nacka
nedan ”**Kommunen**”

Elverkshuset AB, Org.nr 556669-0045
Upplandsgatan 35
113 28 Stockholm
nedan ”**Exploatören**”

1. BAKGRUND

- 1.1 Kommunen bedriver tillsammans med Exploatören ett gemensamt arbete för framtagande av detaljplan för exploatering av rubricerade fastigheter inom det område som avgränsats på kartbilaga, se **Bilaga 1.1**, benämnt ”**Området**”. Uppdraget utgår från direktiv angivna i start-PM för stadsbyggnadsprojektet Nya Gatan, antaget i Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) 2015-02-10 samt i Miljö- och stadsbyggnadsnämndens positiva planbesked 2015-03-25 för Exploatörens fastighet Sicklaön 134:26.
- 1.2 För Sicklaön 134:26, nedan ”**Fastigheten**”, som ägs av Exploatören, finns en detaljplan från 2007 som avser kontor, lager, utbildningslokaler, garage och tekniska anläggningar. Fastighetens area är 6098 kvm och dess östra del är belastad av avtalsservitut sedan 2004 för väg och reservelverk till förmån för Kommunen. Den nya detaljplanen ska enligt planbeskedet möjliggöra bostäder, handel och kontor.
- 1.3 De kommunägda fastigheterna Sicklaön 134:19 m fl berörs delvis av en äldre stadsplan från 1970 och en detaljplan för Norra Lillängen. Berörda planområden utgör i huvudsak allmän platsmark. Ett flertal av kommunens fastigheter ingår även i delprojektet Nya Gatan, vilket i första hand är avsett för bostäder.
- 1.4 Parterna är överens om att samverka inom Området och till grund för denna samverkan har parterna tillsammans tagit fram detta ramavtal för delprojektet Elverkshuset, i fortsättningen benämnt **Delprojekt EH**. Det reviderade strukturförslaget för Delprojekt EH ingår i delprojektet Elverkshuset enligt Utgångspunkter för detaljplanearbete berörande Sicklaön 134:26, m.fl. Utgångspunkter för detaljplanearbetet har bekräftats genom ordförandebeslut i styrgrupp den 2016-05-09,



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

2. OMRÅDET

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

3. SYFTET FÖR RAMAVTALET

- 3.1 Detta ramavtal syftar till att reglera övergripande frågor om samverkan mellan Kommunen och Explotören och därvid:
- klargöra den fortsatta planprocessen för detaljplaneringen av Området.
 - ange principer för genomförandet av en ny detaljplan vad gäller finansiering och ansvar samt innehåll i kommande exploateringsavtal
 - ange riktlinjer för eventuella markbyten och marköverlåtelser
 - ange principer för utbyggnad av allmänna anläggningar.

4. GILTIGHET

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

5. DETALJPLANELÄGGNING

- 5.1 Parterna är överens om att gemensamt verka för att en ny detaljplan vilken inom Fastigheten medger en byggrätt om minst 26 000 kvm (ljus BTA) för bostadsbebyggelse med c:a 350 nya bostäder och nya verksamheter i c:a 6 – 12 våningsplan ovan mark. Detaljplan upprättas inom planområdet i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka, antaget av kommunstyrelsen 2015-04-13 § 114, start-PM för Nya Gatan 2015-02-10, Volymstudie, se **Bilaga 5.1**, 2016-04-19, samt med utgångspunkt i ovan nämnda *Delprojekt EH*, vad gäller allmänna platser och bostadskvarter.
- 5.2 Parterna är överens om att E-området för reservelverk i 2007 års detaljplan i den nya detaljplanen flyttas till lämpligare läge på kommunägd mark, liksom de anläggningar för eldistribution som nu finns inne i Elverkhuset och som betjänar Stadshuset.
- 5.3 Reservkraftverk för Nacka Energis anläggningar hanteras separat av Explotören baserat på villkoren enligt gällande hyresavtal och hyreslagstiftning.
- 5.4 För det västra kvarteret av Fastigheten ska i planarbetet studeras möjligheten att anknyta entréer mot allmän platsmark samt även mot kvarterets norra och västra sida.



- 5.5 Kommunen ansvarar för framtagande av den nya detaljplanen.

6. GESTALTNINGSPROGRAM

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

7. MARKÖVERLÅTELSE

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

8. FÖRUTSÄTTNING FÖR MARKANVISNING

- 8.1 Explotörens Fastighet ska exploateras i egen regi vad avser kvartersmark i den nya detaljplanen och deltar således inte i markanvisningen för kvarteret öster om Fastigheten. Explotören lämnar medgivande till Nacka kommun att markanvisa det östra kvarteret enligt situationsplan illustrerad i **bilaga 1.4B**.
- 8.2 Parterna är överens om att vid planerad markanvisning ska samordning i kvartersstrukturen mellan fastigheterna klargöras. Det gäller t ex att anknytande punkter mellan Explotörens och Kommunens fastigheter bör koordineras, såsom markbyte i det sydöstra och nordöstra hörnet av Fastigheten för att bilda rationella bostadshus, samordning av garage och parkering, trapphus, innegård och gemensamhetsanläggningar.
- Andelstal för utförande och drift av gemensamhetsanläggningar bestäms efter varje fastighets nytta, uttryckt i ljus BTA, i relation till den totala byggrätten för kvarteret. Samordningen kan föranleda ett mindre markbyte mellan Fastigheten och Kommunens



fastighet Sicklaön 134:1, till vilken en separat överenskommelse om fastighetsreglering kommer att tecknas. Markupplåtelser för gemensamhetsanläggningar inom det östra kvarteret ska Parterna upplåta utan ersättning.

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

9. FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

- 9.1 Kommunen ansvarar för ansökan samt bekostar nödvändiga fastighetsrätsliga åtgärder för allmän platsmark och för ledningsrätter som krävs för exploateringens genomförande. Kommunen bekostar också upphävandet av de servitut för väg och reservelverk som belastar Fastigheten.
- 9.2 Explotören ansöker om och bekostar fastighetsrätsliga åtgärder inom kvartersmark på Fastigheten.
- 9.3 Lantmäterikostnaden för eventuell fastighetsreglering för markbyte i Fastighetens nordöstra och sydöstra hörn betalas till hälften var av Kommunen och Explotören. För medverkan i anläggningsförrättning för inrättande av gemensamhetsanläggning i det östra kvarteret svarar Explotören för kostnaden i relation till sitt andelstal i anläggningen.

10. BEBYGGELSE OCH ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

- 10.1 Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar och ansvarar för projektering och utbyggnad av dessa.
- 10.2 Projektering av allmänna anläggningar och byggnation på kvartersmark ska samordnas mellan parterna. Kommunen ansvarar för att kalla till samordningsmöten.
- 10.3 Kommunen ansvarar för och bekostar grovplanering av allmän platsmark innan byggnation kan ske, t ex återställning av mark kring befintligt bergrum så att exploatering på Fastigheten inte försvaras.

11. ERSÄTTNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR OCH MEDFINANSIERING AV TUNNELBANA

- 11.1 Explotören ska erlägga ett **exploateringsbidrag** för allmänna anläggningar inom Nya Gatan och ytter infrastruktur inom centrala Nacka utifrån den nytta som uppstår. Kostnader för allmänna anläggningar ska fördelas mellan fastigheterna inom fördelningsområdet, Nya Gatan och centrala Nacka, på ett skäligt och rättvist sätt.



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

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

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

12. TAXA FÖR VATTEN OCH AVLOPP

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

13. ÖVRIGA AVTAL

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

14. TVIST

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



15. ÄNDRING OCH TILLÄGG

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

16. ÖVERLÅTELSE

- 16.1 Detta ramavtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlätas på annan.
- 16.2 Explotören kan komma att överläta Fastigheten, eller del av Fastigheten, till annat företag utifrån riktlinjerna för *Delprojekt EH*. Sådan överlätelse ska vara förenad med övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt detta ramavtal. Om fastighetsöverlätelse görs utan sådant villkor och om det medför att delar av överenskommelserna i detta ramavtal inte kan genomföras och att Kommunen därigenom lider skada, ska Kommunen vara berättigad till skadestånd från Explotören.

17. BILAGOR

Till detta Avtal hör följande bilagor:

1. 1 Kartbilaga som utvisar Området
- 1.4A. Utgångspunkter för detaljplanarbetet berörande Sicklaön 134:26, m.fl.
- 1.4B Kartbilaga situationsplan
- 5.1 Volymskiss Elverkshuset
- 7.2 Värdeutlåtande gällande markintrång, daterat 2015-10-07

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

Nacka kommun
Nacka den

Elverkshuset AB
Stockholm den

.....
Mats Gerdau, Kommunstyrelsens ordf

.....
Ola Lidfeldt, VD/Firmatecknare

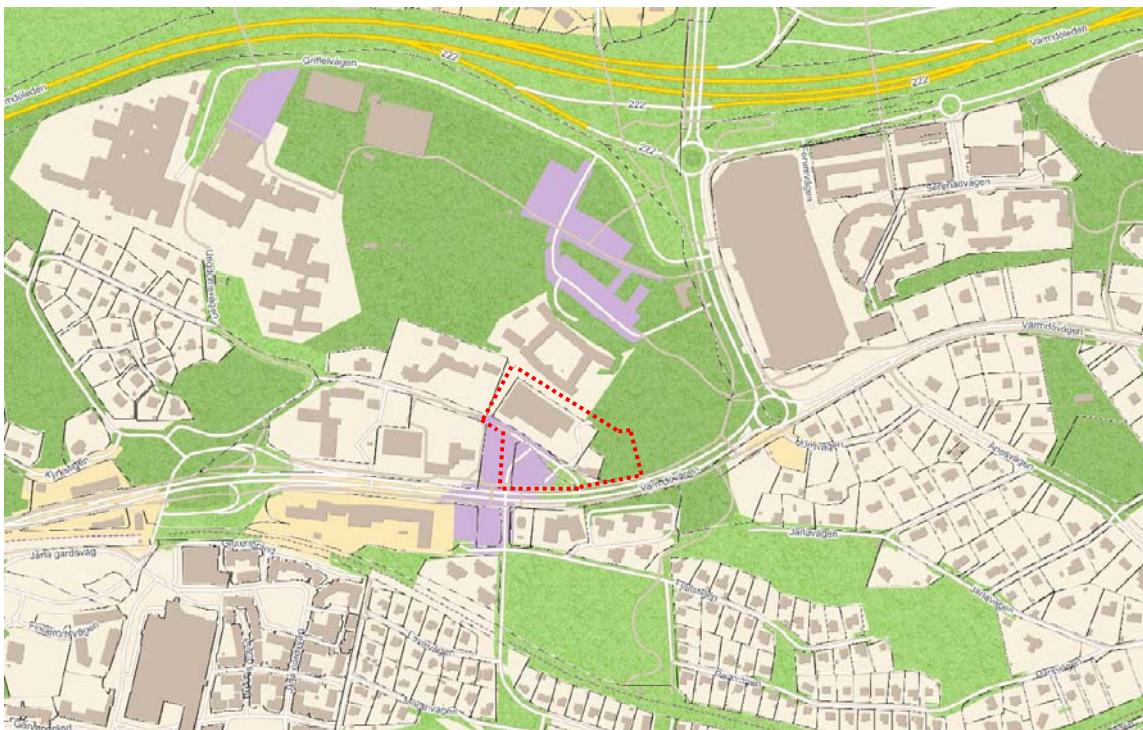
.....
Ulf Crichton, Exploteringschef

.....
Peter Utterström, Firmatecknare

BILAGA 1 - KARTA



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



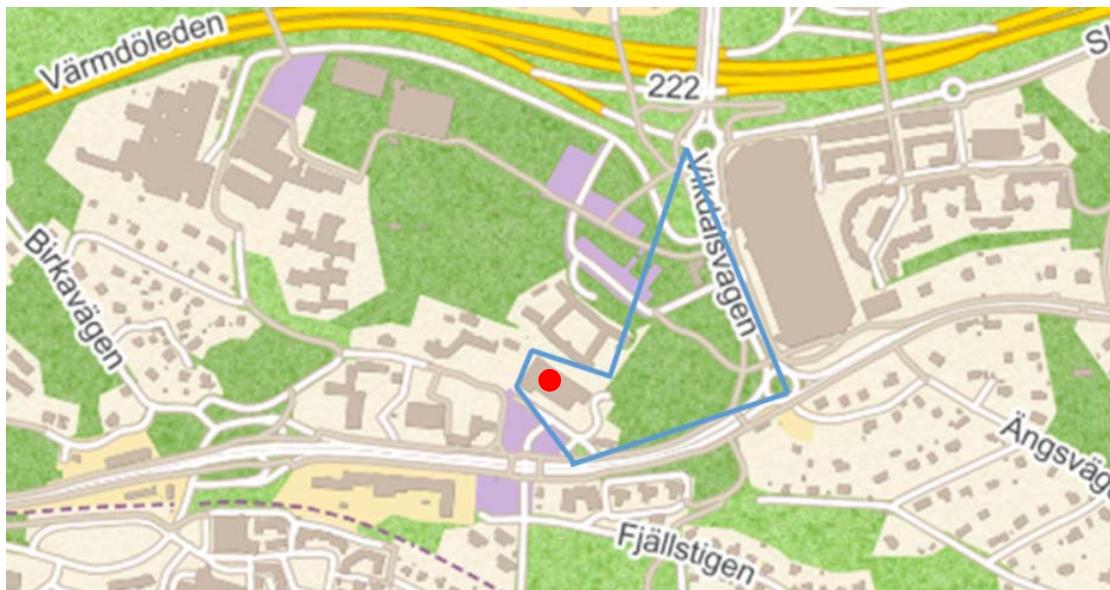
Planområdets preliminära avgränsning.

I Sammanfattning

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

2 Inledning

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



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

3 Syfte och mål

3.1 Projektets Syfte

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

3.2 Projektets Mål

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

3.3 Projektets bakgrund & behov

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

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

4 Förutsättningar

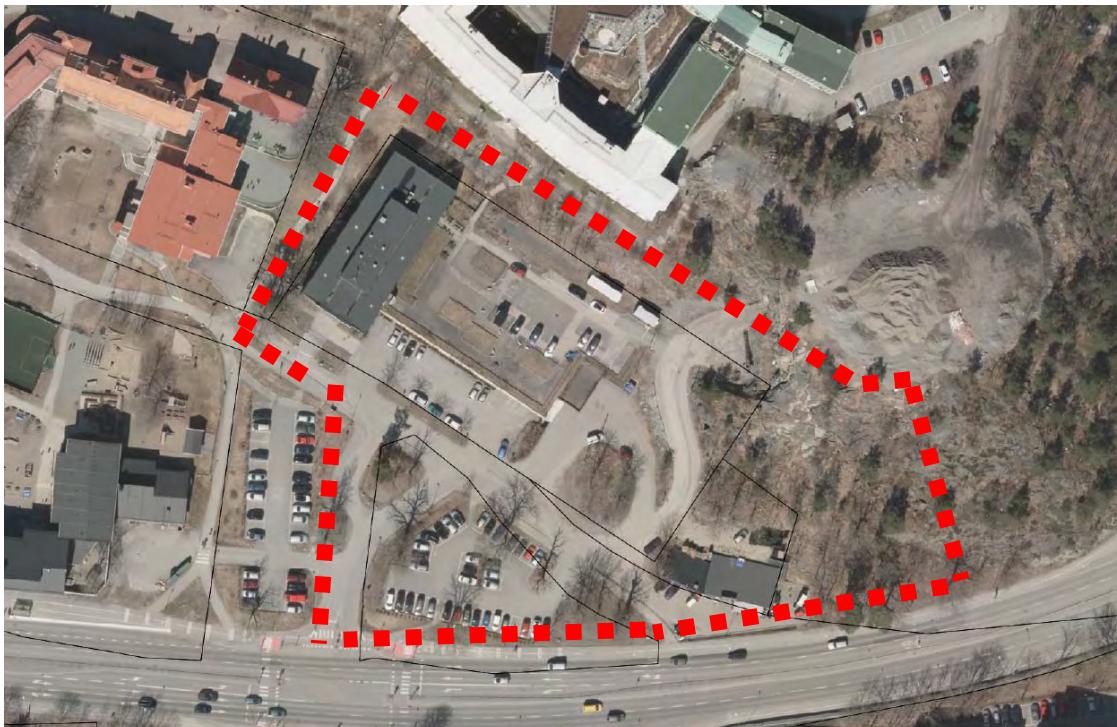
4.1 Fastighet/Område

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

4.2 Planområdets preliminära avgränsning/ läge

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

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



Planområdets preliminära avgränsning

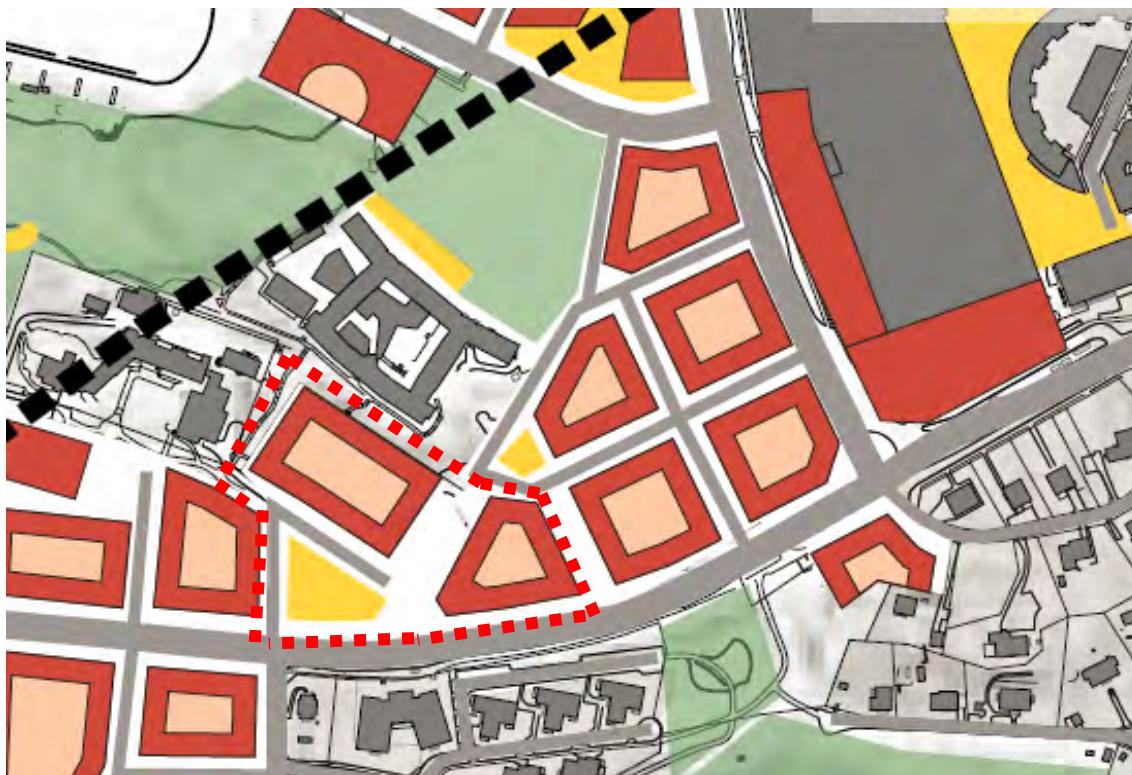
4.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

4.3.1 Kommunala planer

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

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

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



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

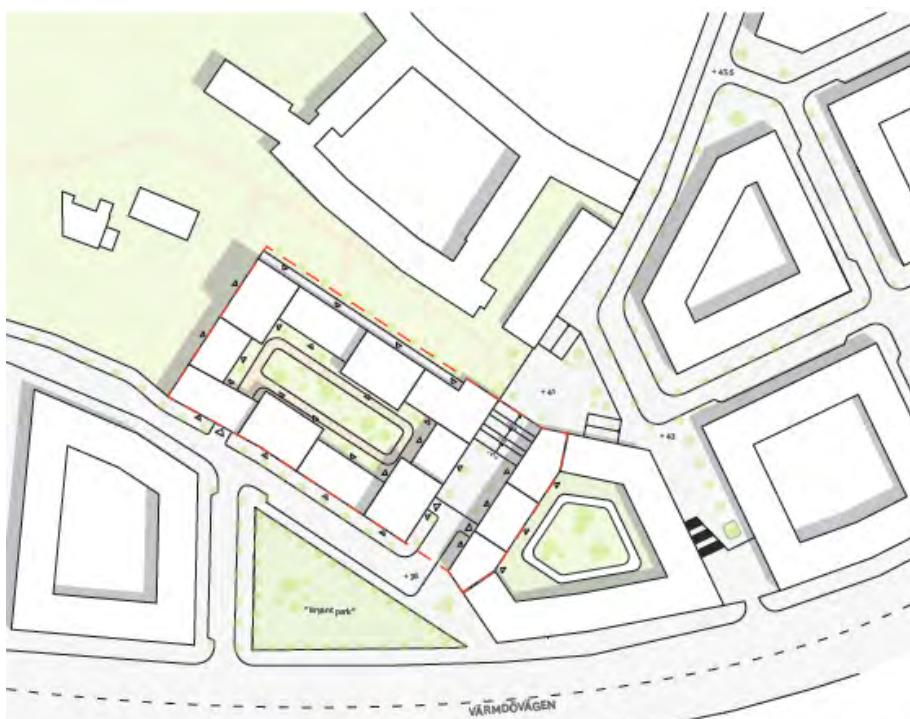
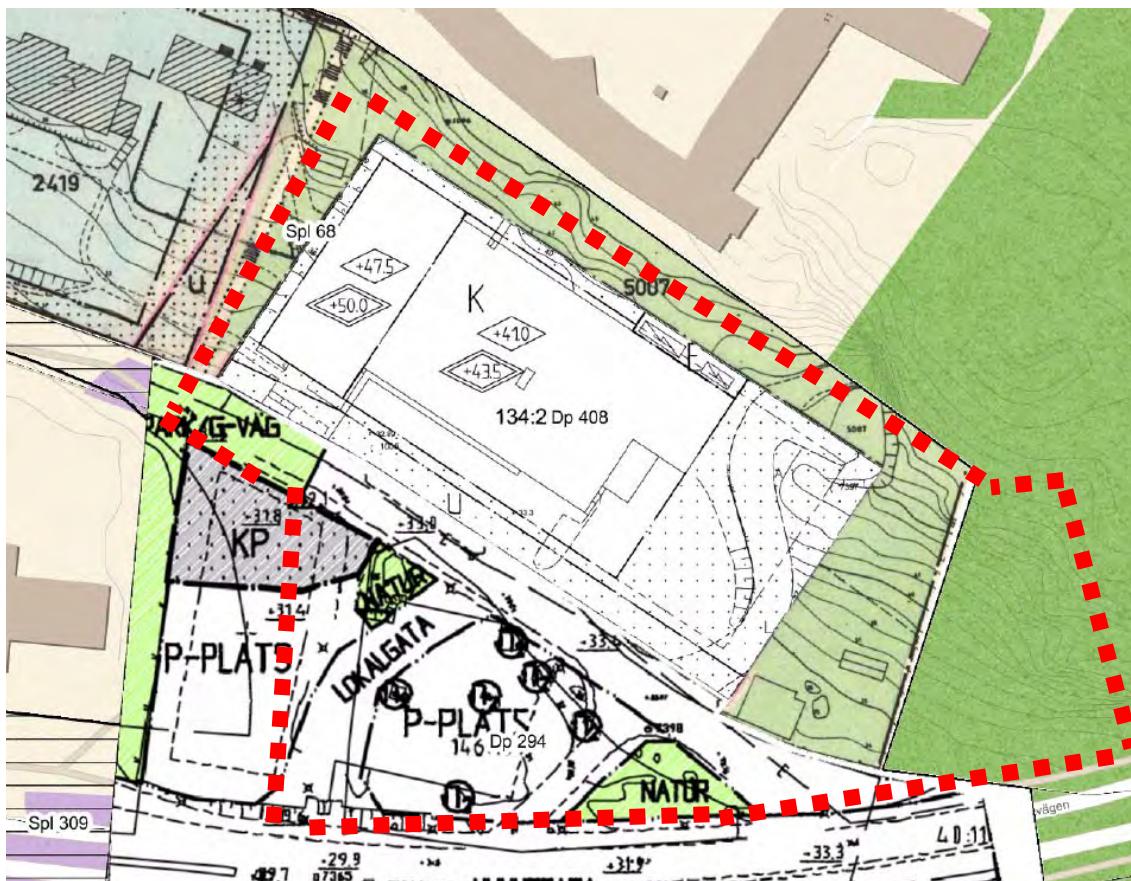


Illustration som redovisar en bearbetad struktur som är avsedd att användas som en inriktning för planarbetet. Strukturen avviker något från detaljplaneprogrammet/utvecklad strukturplan avseende kvartersmark samt gatumark.

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



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

4.3.2 Fundamenta

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

4.3.3 Gestaltning

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

- Nya kvarter ges öppna, aktiva bottenvåningar med tydliga markeringar av sockelvåningar mot gata.
- Kvarteren bidrar till att skapa en tät bebyggelsefront mot omgivande gator och torg. Fasader gestaltas med varierande fasadutformning.

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

5 Om projektet

5.1 Planarbete

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

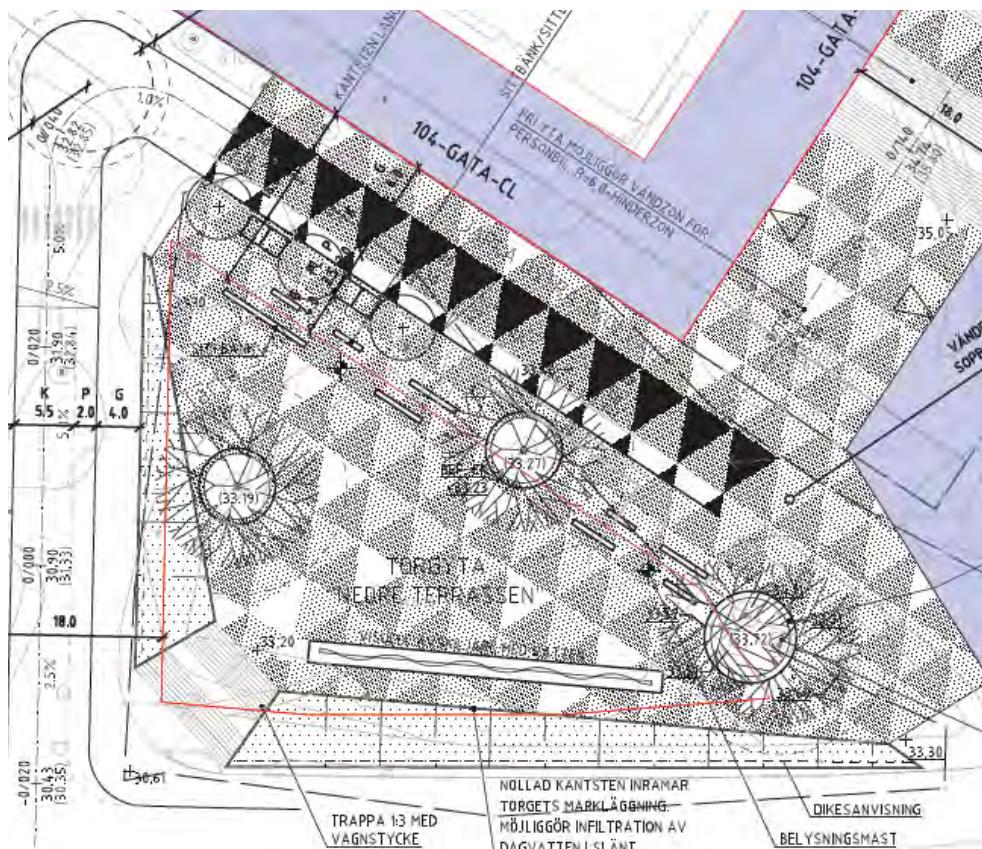
En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

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

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

5.1.1 Torg

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



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

5.1.2 Förstudie

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

5.2 Utbyggnad

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

5.3 Rättsligt genomförande

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

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

Ramavtalet sätter principer och omfang för inlösen av allmänplats och byte av kvartersmark mellan exploater och kommun.

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

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

5.3.1 Arrende – däckverkstad

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

5.3.2 Markanvisning – östra kvarteret

Inför samråd av detaljplanen kommer del av det östra kvarteret, även benämnt **kv.**

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

6 Ekonomi, vad kostar det och vem finansierar vad

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

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



Ulf Crichton
Exploateringschef

Nina Åman
Planchef

Karl Hallgren
Projektledare

Torbjörn Blomgren & Jerk Allvar
Planarkitekter



Area och 3d-vyer
Bearbetning
Volymstudie till ramavtal

LJUS BTA Väst

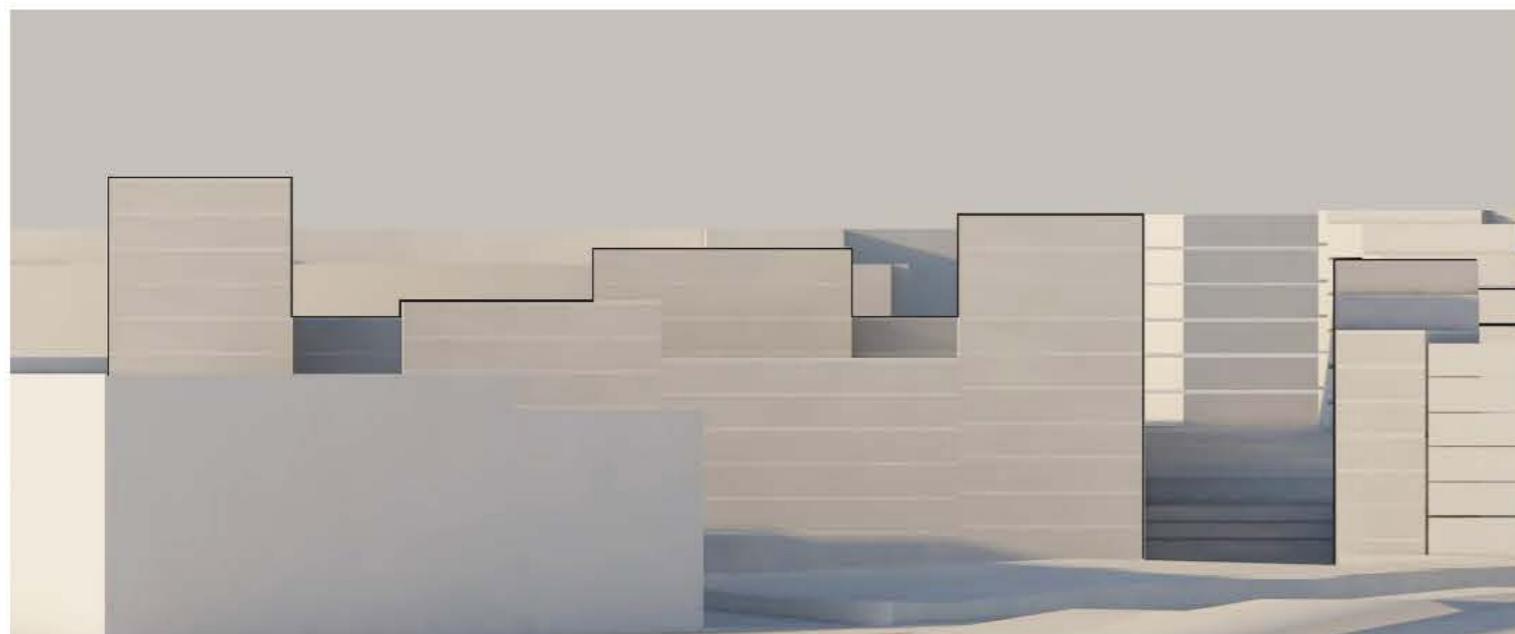
AREA- TYP	PLAN	AREA m ²
BTA	PLAN 0	1 215
BTA	PLAN 1	3 146
BTA	PLAN 2	2 965
BTA	PLAN 3	2 965
BTA	PLAN 4	2 965
BTA	PLAN 5	2 965
BTA	PLAN 6	2 136
BTA	PLAN 7	1 335
BTA	PLAN 8	1 002
BTA	PLAN 9	666
BTA	PLAN 10	333
21 693 m²		

LJUS BTA Öst

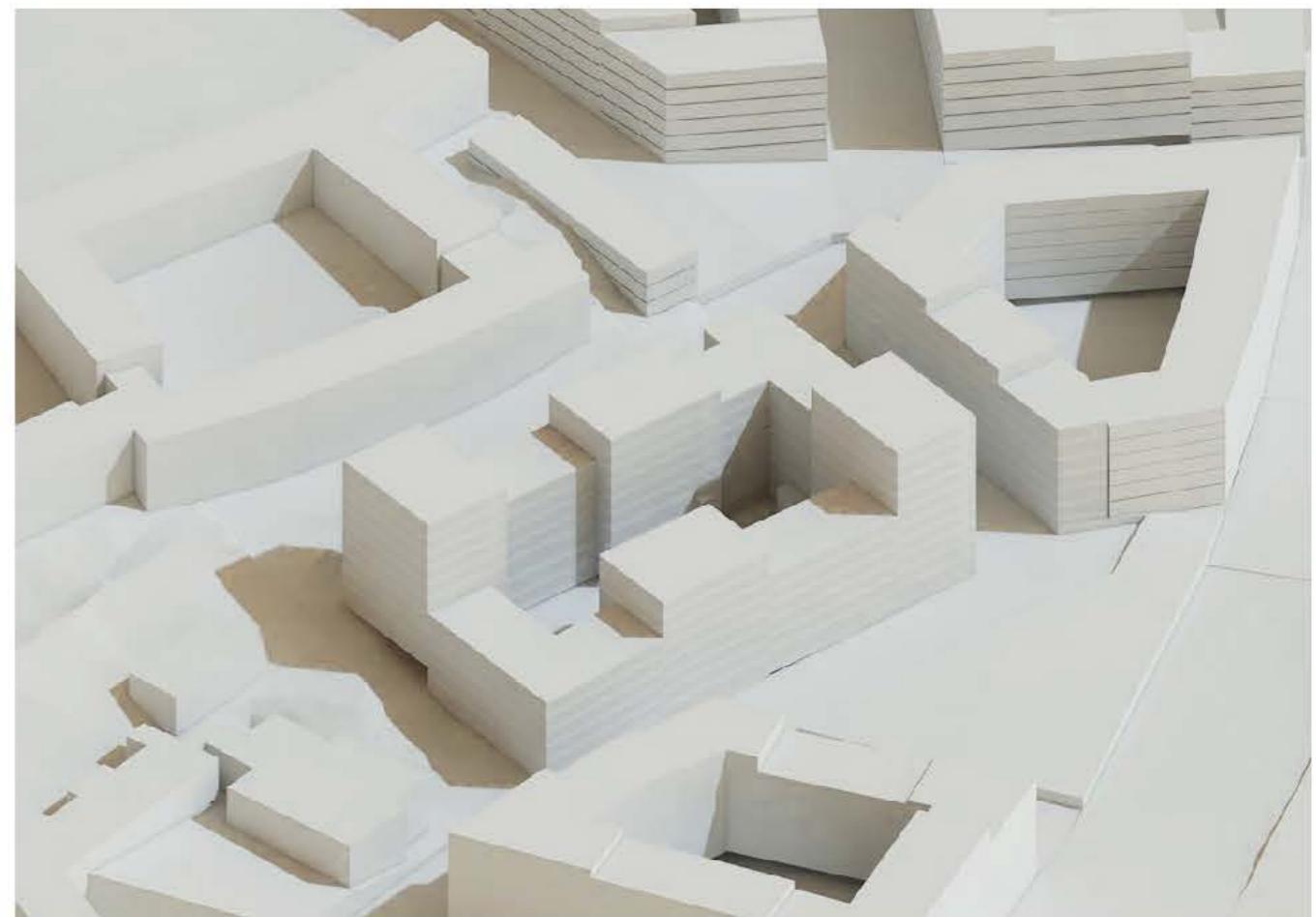
AREA- TYP	PLAN	AREA m ²
BTA	PLAN 1	876
	PLAN 2	636
	PLAN 3	636
	PLAN 4	636
	PLAN 5	636
	PLAN 6	636
	PLAN 7	636
4 692 m²		

LJUS BTA Totalt**26 385 m²**

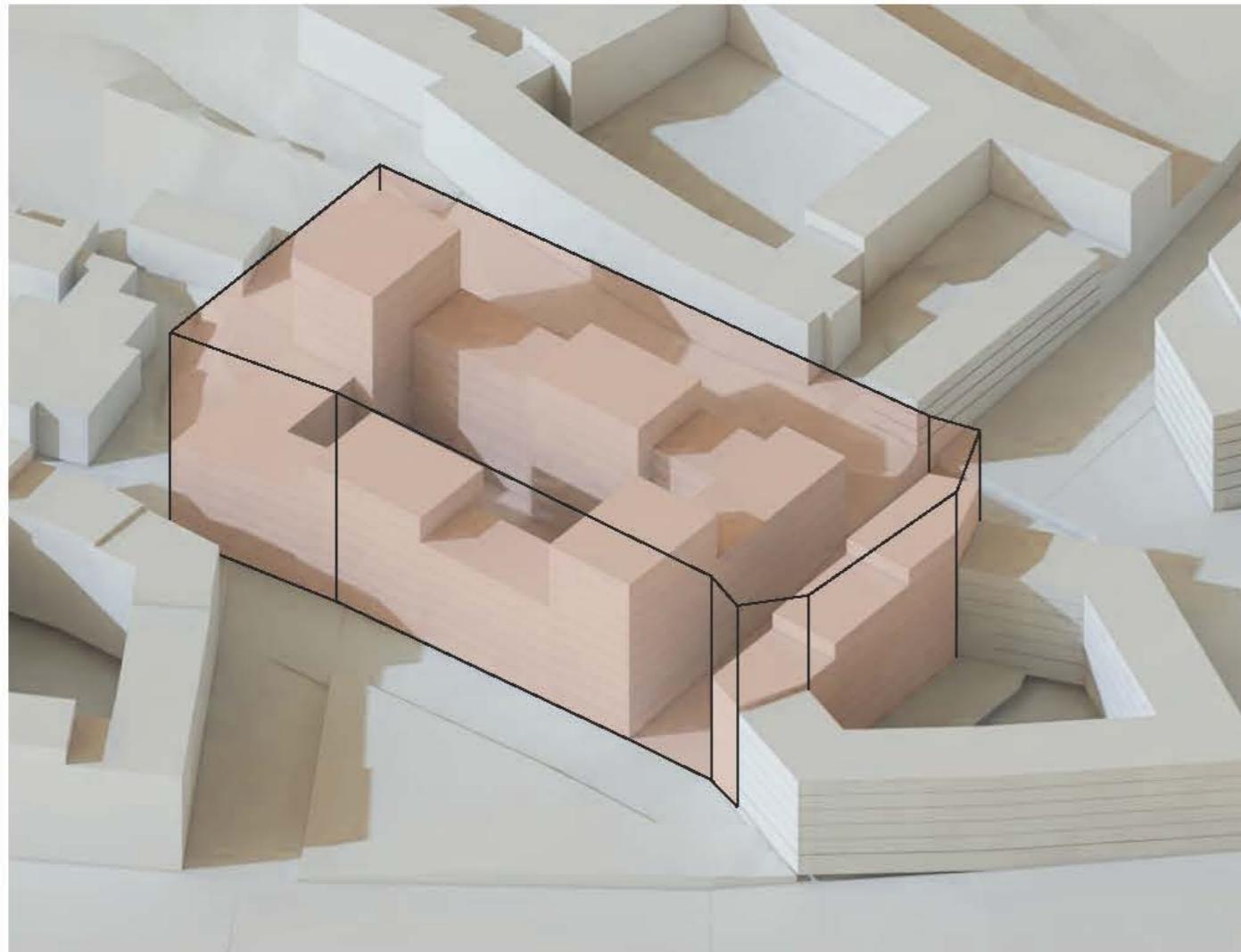
Vy från nordost 0515 kl. 14



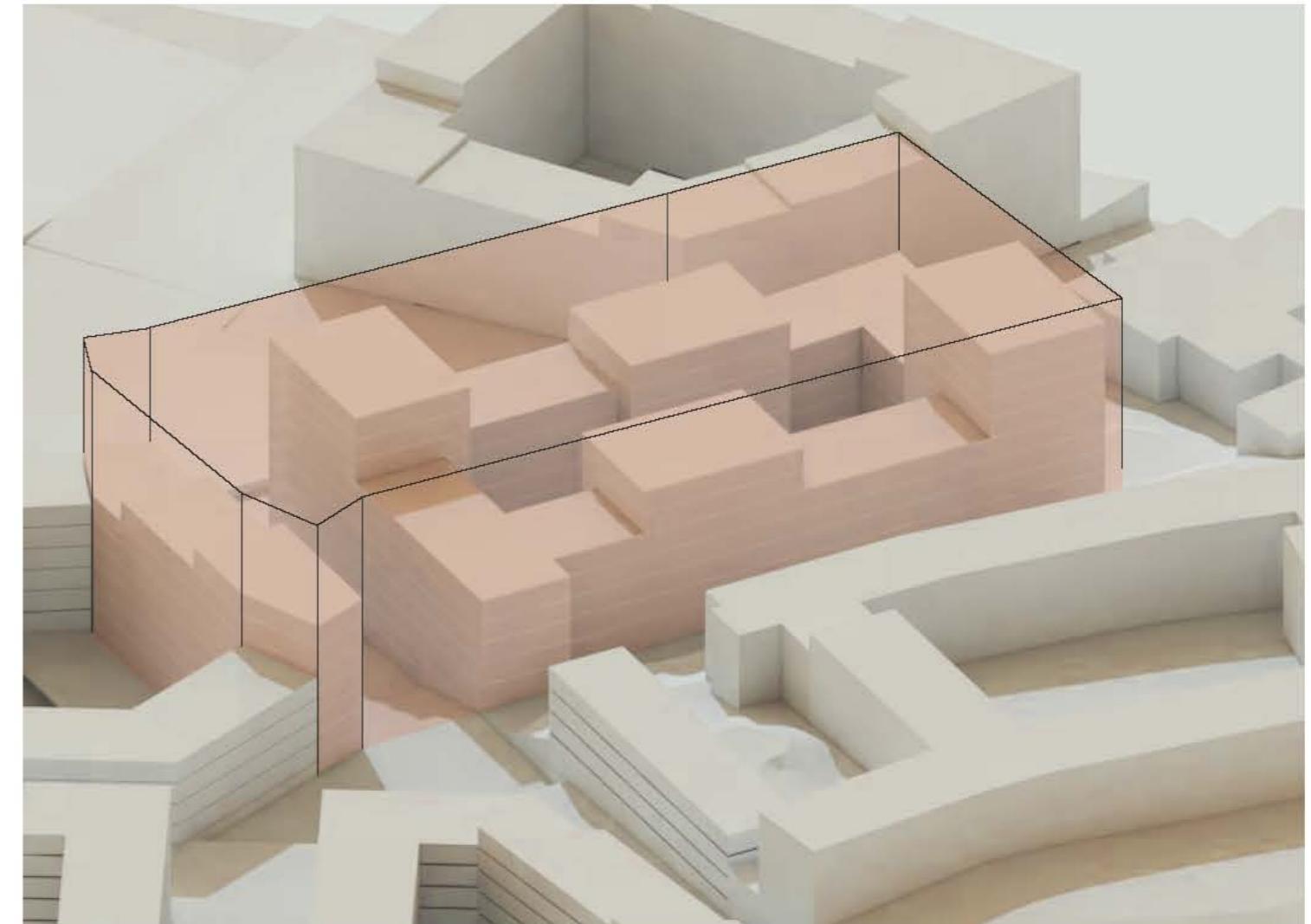
Parkfasad 0522 kl. 19



Vy från sydväst 0515 kl. 11



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

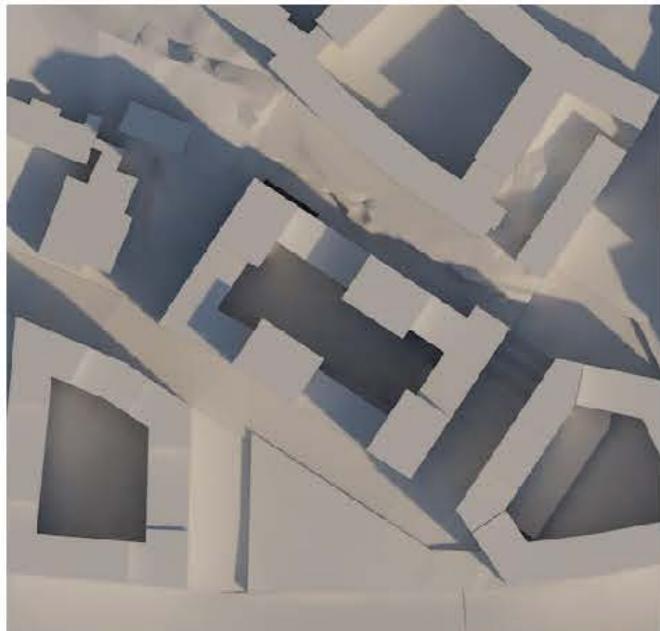


Solstudie

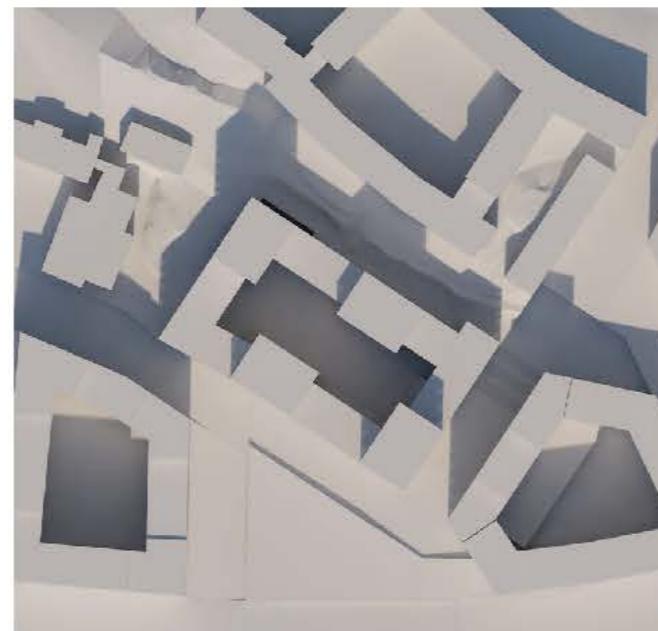
Bearbetning

Volymstudie till ramavtal

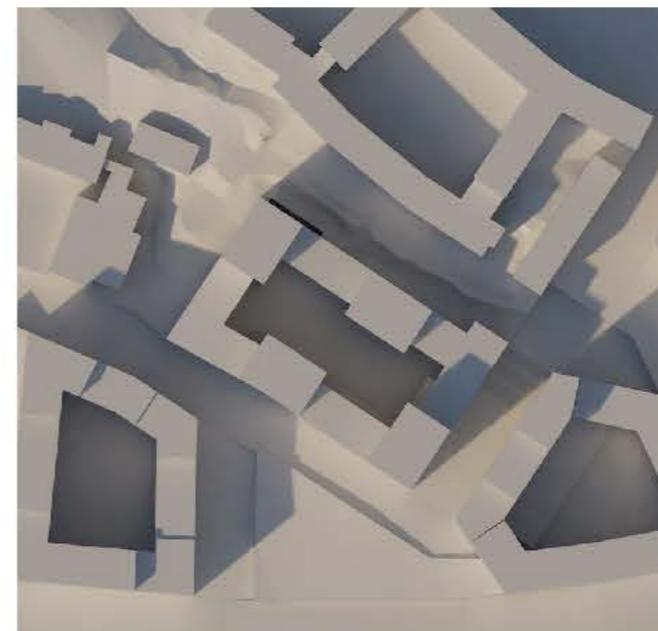
Vår- och höstdagsjämning



09.00



12.00

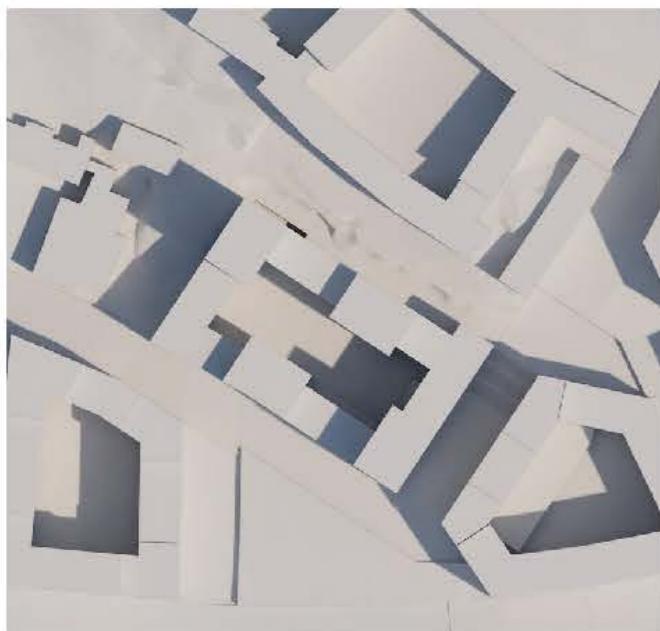


15.00



17.00

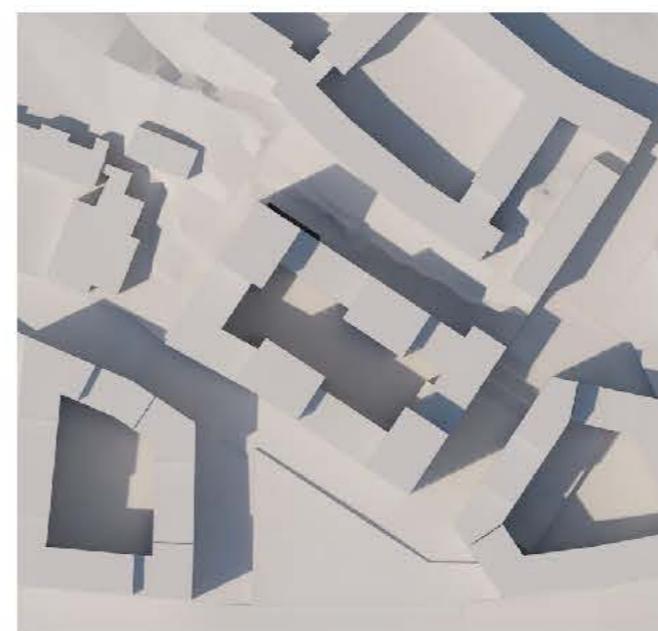
Midsommar



09.00



12.00



15.00



18.00



Värde-
utlåtande

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

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

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

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Bakgrund

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



Programområdets avgränsning.

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



Förslag på ny markanvändning

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

1.2 Värderingsobjekt

Nacka Sicklaön 134:26.

1.3 Uppdragsgivare

Nacka kommun, genom Karl Hallgren.

1.4 Syfte

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

1.5 Värdepunkt

Värdepunkt för bedömningarna är i oktober 2015.

1.6 Förutsättningar

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

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

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

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

1.7 Särskilda förutsättningar

Detaljplan som möjliggör marköverföringen har vunnit laga kraft.

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

2 Värderingsunderlag

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

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

3 Beskrivning

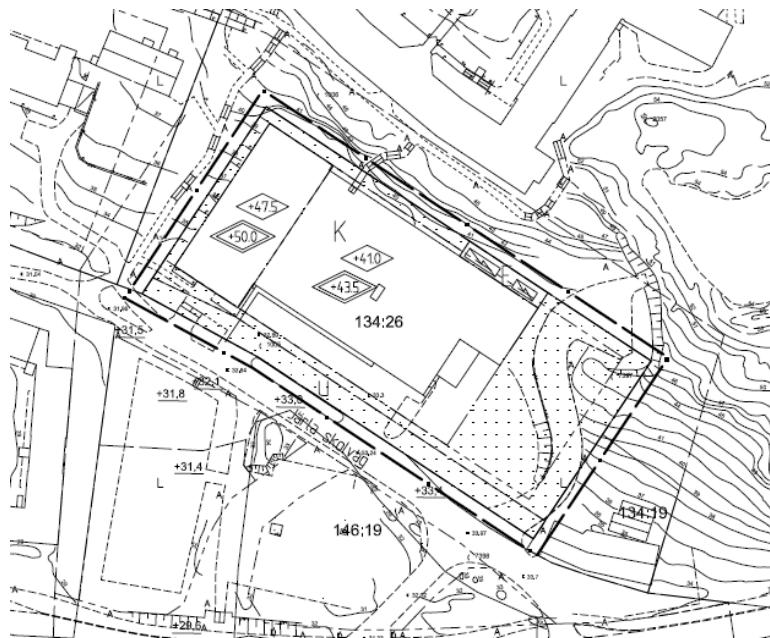
3.1 Området

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

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

3.2 Planförhållanden

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



Utdrag ur gällande detaljplan från 2007

Ordernummer 156 068

Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

3.3 Fastigheten Sicklaön 134:26

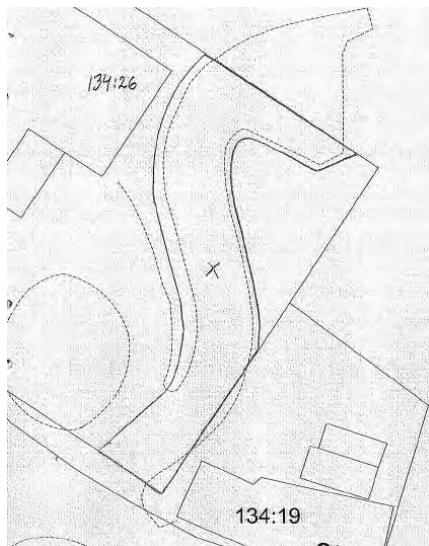
Värderingsobjektet har en markareal av 6 098 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar cirka 50 procent av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkering- och kommunikationsytor. Värderingsobjektet är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp.

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

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

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

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



Kartbilaga till servitutsavtal

Se även fotobilaga.

4 Ersättningsbestämmelser/principer – allmän plats

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

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

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

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

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

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

5 Fastighets- och hyresmarknaden

5.1 Generella marknadsförutsättningar

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

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

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

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

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

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

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

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

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

5.2 Objektets marknadsförutsättningar

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

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

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

6 Värdering

6.1 Ortsprisundersökning – Byggrätter för kontor

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

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

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

Ordernummer 156 068

Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

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

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

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

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

6.2 Intrångsersättning

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



Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

Jag väljer här att dela in området i två delområden:

Område 1



Område 1 – areal ca 700 kvm

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

Område 2



Område 2 – areal ca 230 kvm

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

6.3 Tomtanläggningar

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

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

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

7 Sammanfattning

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

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

Stockholm 2015-10-07



Staffan Bäckman
Civilingenjör (L)
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor:

- | | |
|--------|--|
| Bilaga | Fotobilaga |
| Bilaga | FDS-utdrag |
| Bilaga | Allmänna förutsättningar för fastighetsvärderingar |

Ordernummer: 155 728
Fastighetsbeteckning: Stockholm Gunhild 7



Ordernummer: 155 728
Fastighetsbeteckning: Stockholm Gunhild 7



FASTIGHET

Beteckning
NACKA SICKLAÖN 134:26
Nyckel: 010382226

Senaste ändringen i allmänna delen
2014-09-18

Senaste ändringen i inskrivningsdelen
2006-10-02

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
2015-10-01

Församling

NACKA
INGÅR I KVARTERET
BRYTAREN

ADRESS

Adress
Järla skolväg 23
131 40 Nacka
Järla östra skolväg 23
131 40 Nacka

LÄGE, KARTA

Område	N(SWEREF 99)	E(SWEREF 99)	N(Lokalt)	E(Lokalt)	Registerkarta
1	6578647.1	679829.9			NACKA

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6098 kvm	6098 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556669-0045 ELVERKSHUSET AB UPPLANDSGATAN 35 113 28 STOCKHOLM Köp: 2006-10-01 Köpeskilling: 28 000 000 SEK, Avser hela fastigheten.	1/1	2006-10-02	06/50588

ANTECKNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning.

INSKRIVNINGAR

Nr	Inskrivningstyp	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut IN- OCH UTFART	2004-08-12	04/39130
2	Avtalsservitut RESERVELVERK MM	2004-09-06	04/43971

INTECKNINGAR

Totalt antal inreckningar: 1

Totalt belopp: 15 000 000 SEK

Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	Datapantbrev	15 000 000 SEK	2006-10-02	06/50983

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMINGAR

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: DP 408	2007-03-05	0182K-2007/58
Populärnamn: ELVERKSHUSET	Genomf. start: 2007-04-12 Genomf. slut: 2012-04-11 Laga kraft: 2007-04-11 Registrerad: 2007-05-04	

RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	berörkrets	Rättighetsbeteckning
VA	Last	Ledningsrätt		0182K-2004/105.1
IN- OCH UTFART	Last	Avtalsservitut		0182IM-04/39130.1
RESERVELVERK MM	Last	Avtalsservitut		0182IM-04/43971.1

TAXERINGSINFORMATION

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN LOKALER (325) 134628-1	2014	2013
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.		
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark
31 000 000 SEK	21 600 000 SEK	9 400 000 SEK
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp
556669-0045 ELVERKSHUSET AB UPPLANDSGATAN 35 113 28 STOCKHOLM	1/1	Lagfaren/Tomträttsinneh.
Juridisk form		
		Övriga aktiebolag

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 300703864 (Id-vemark 300704089)

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



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjekten hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industrielltillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information däröm 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, nyttjanderättssavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet 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 förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjekten förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd 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 konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utöft 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 okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värdeutlåtandet).
- 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 utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

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



2016-05-03

GENOMFÖRANDEAVTAL
KFKS

RAMAVTAL - ELVERKSHUSET

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

PARTER:

Nacka Kommun, Org.nr. 212000-0167
131 81 Nacka
nedan "**Kommunen**"

Elverkshuset AB, Org.nr 556669-0045
Upplandsgatan 35
113 28 Stockholm
nedan "**Exploatören**"

1. BAKGRUND

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



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

2. OMRÅDET

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

3. SYFTET FÖR RAMAVTALET

- 3.1 Detta ramavtal syftar till att reglera övergripande frågor om samverkan mellan Kommunen och Explotatören och därvid:
- klargöra den fortsatta planprocessen för detaljplaneringen av Området.
 - ange principer för genomförandet av en ny detaljplan vad gäller finansiering och ansvar samt innehåll i kommande exploateringsavtal
 - ange riktlinjer för eventuella markbyten och marköverlåtelser
 - ange principer för utbyggnad av allmänna anläggningar.

4. GILTIGHET

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

5. DETALJPLANELÄGGNING

- 5.1 Parterna är överens om att gemensamt verka för att en ny detaljplan vilken inom Fastigheten medger en byggrätt om minst 26 000 kvm (ljus BTA) för bostadsbebyggelse med c:a 350 nya bostäder och nya verksamheter i c:a 6 - 12 våningsplan ovan mark. Detaljplan upprättas inom planområdet i enlighet med detaljplaneprogram för Centrala Nacka, antaget av kommunstyrelsen 2015-04-13 § 114, start-PM för Nya Gatan 2015-02-10, Volymstudie, se **Bilaga 5.1**, 2016-04-19, samt med utgångspunkt i ovan nämnda *Delprojekt EH*, vad gäller allmänna platser och bostadskvarter.
- 5.2 Parterna är överens om att E-området för reservelverk i 2007 års detaljplan i den nya detaljplanen flyttas till lämpligare läge på kommunägd mark, liksom de anläggningar för eldistribution som nu finns inne i Elverhuset och som betjänar Stadshuset.
- 5.3 Reservkraftverk för Nacka Energis anläggningar hanteras separat av Explotatören baserat på villkoren enligt gällande hyresavtal och hyreslagstiftning.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "M".



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

6. GESTALTNINGSPROGRAM

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

7. MARKÖVERLÅTELSE

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

8. FÖRUTSÄTTNING FÖR MARKANVISNING

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

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to a municipal official, is placed at the bottom right of the page.



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

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

9. FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

- 9.1 Kommunen ansvarar för ansökan samt bekostar nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder för allmän platsmark och för ledningsrädder som krävs för exploateringens genomförande. Kommunen bekostar också upphävandet av de servitut för väg och reservelverk som belastar Fastigheten.
- 9.2 Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark på Fastigheten.
- 9.3 Lantmäterikostnaden för eventuell fastighetsreglering för markbyte i Fastighetens nordöstra och sydöstra hörn betalas till hälften var av Kommunen och Exploatören. För medverkan i anläggningsförrättning för inrättande av gemensamhetsanläggning i det östra kvarteret svarar Exploatören för kostnaden i relation till sitt andelstal i anläggningen.

10. BEBYGGELSE OCH ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

- 10.1 Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar och ansvarar för projektering och utbyggnad av dessa.
- 10.2 Projektering av allmänna anläggningar och byggnation på kvartersmark ska sammordnas mellan parterna. Kommunen ansvarar för att kalla till samordningsmöten.
- 10.3 Kommunen ansvarar för och bekostar grovplanering av allmän platsmark innan byggnation kan ske, t ex återställning av mark kring befintligt bergrum så att exploatering på Fastigheten inte försvaras.

11. ERSÄTTNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR OCH MEDFINANSIERING AV TUNNELBANA

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "W".



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

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

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

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

12. TAXA FÖR VATTEN OCH AVLOPP

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

13. ÖVRIGA AVTAL

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

14. TVIST



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

15. ÄNDRING OCH TILLÄGG

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

16. ÖVERLÅTELSE

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

- 16.2 Explotören kan komma att överläta Fastigheten, eller del av Fastigheten, till annat företag utifrån riktlinjerna för *Deltprojekt EH*. Sådan överlätelse ska vara förenad med övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt detta ramavtal. Om fastighetsöverlätelse görs utan sådant villkor och om det medföljer att delar av överenskommelserna i detta ramavtal inte kan genomföras och att Kommunen därigenom lider skada, ska Kommunen vara berättigad till skadestånd från Explotören.

17. BILAGOR

Till detta Avtal hör följande bilagor:

- 1. 1 Kartbilaga som utvisar Området
- 1.4A. Utgångspunkter för detaljplanarbetet berörande Sicklaön 134:26, m.fl.
- 1.4B Kartbilaga situationsplan
- 5.1 Volymskiss Elverkshuset
- 7.2 Värdeutlåtande gällande markintrång, daterat 2015-10-07

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

Nacka kommun
Nacka den

Mats Gerdau, Kommunstyrelsens ordf
Ulf Crichton, Exploateringschef

Elverkshuset AB
Stockholm den 2016-05-10

Ola Lidfeldt, VD/Firmatecknare
Peter Utterström, Firmatecknare



Bolagsverket

e-REGISTRERINGSBEVIS AKTIEBOLAG

Organisationsnummer	556669-0045
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2004-10-21	2004-11-26

Org.nummer:	556669-0045
Firma:	Elverkshuset AB
Adress:	Upplandsgatan 35 113 28 STOCKHOLM
Säte:	Stockholms län, Nacka kommun
Registreringslän:	
Anmärkning:	

Detta är ett privat aktiebolag.

BILDAT DATUM
2004-09-06

SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL

Aktiekapital....: 17.500.000 SEK

Lägst: 10.000.000 SEK

Högst: 40,000,000 SEK

Antal aktier....: 175.000

STYRELSELEDDAMOT, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

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

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE

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

STYRELSELEDAMÖTER

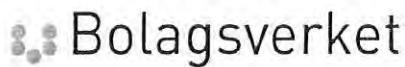
451127-6455 By, Carl Olof, Vikingavägen 19, 133 33 SALTSJÖBÄDEN
480920-6974 Idenius, Kent Arne Emanuel, Grev Magnigatan 17A,
114 55 STOCKHOLM

REVISOR (ER)

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

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna



**e-REGISTRERINGSBEVIS
AKTIEBOLAG**

Organisationsnummer		
556669-0045		
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum	
2004-10-21	2004-11-26	
Dokumentet skapat	Sida	
2016-05-09 16:50	2 (2)	

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder

VAKANS

Då styrelsen ska bestå av 4 ledamöter och 1 suppleant är styrelsen inte fulltalig.

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER
 Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 4 suppleanter.

BOLAGSORDNING

Datum för senaste ändringen: 2004-12-15

FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN
 Hembudsförbehåll

VERKSAMHET

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom fastighetsområdet bedriva förvaltning och uthyrning av fast egendom samt bedriva förvaltning av värdepapper och därmed förenlig verksamhet.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

KALLELSE

Kallelse sker genom brev med posten.

FIRMAHISTORIK

2004-10-21 Premiäraktören 1254 AB

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

Bolagsverket
 851 81 Sundsvall
 0771-670 670
 bolagsverket@bolagsverket.se
 www.bolagsverket.se



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



I Sammanfattning

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



2 Inledning

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



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

3 Syfte och mål

3.1 Projektets Syfte

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

3.2 Projektets Mål

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

OU



3.3 Projektets bakgrund & behov

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

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

4 Förutsättningar

4.1 Fastighet/Område

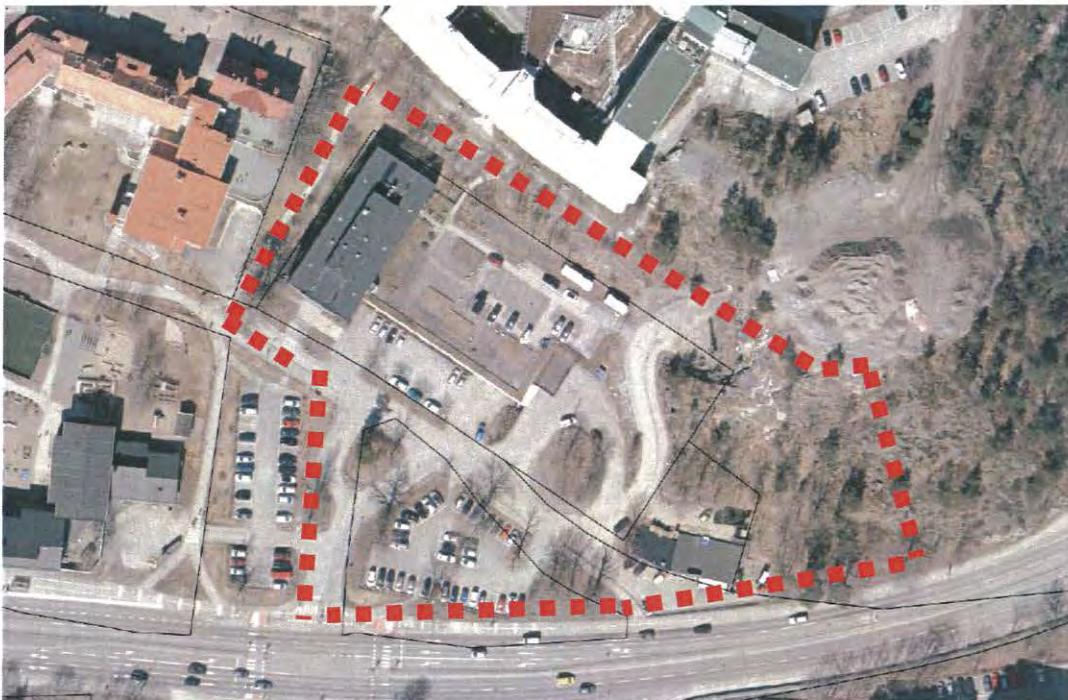
Plandområdet omfattar hela fastigheten Sicklaön 134:26 som är privatägd. Plandområdet omfattar även del av fastigheterna Sicklaön 134:1, 40:11 m.fl., vilka ägs av Nacka kommun.

4.2 Plandområdets preliminära avgränsning/ läge

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

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

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the responsible authority or planner.



Planområdets preliminära avgränsning

4.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

4.3.1 Kommunala planer

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

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

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

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the responsible authority or planner.



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

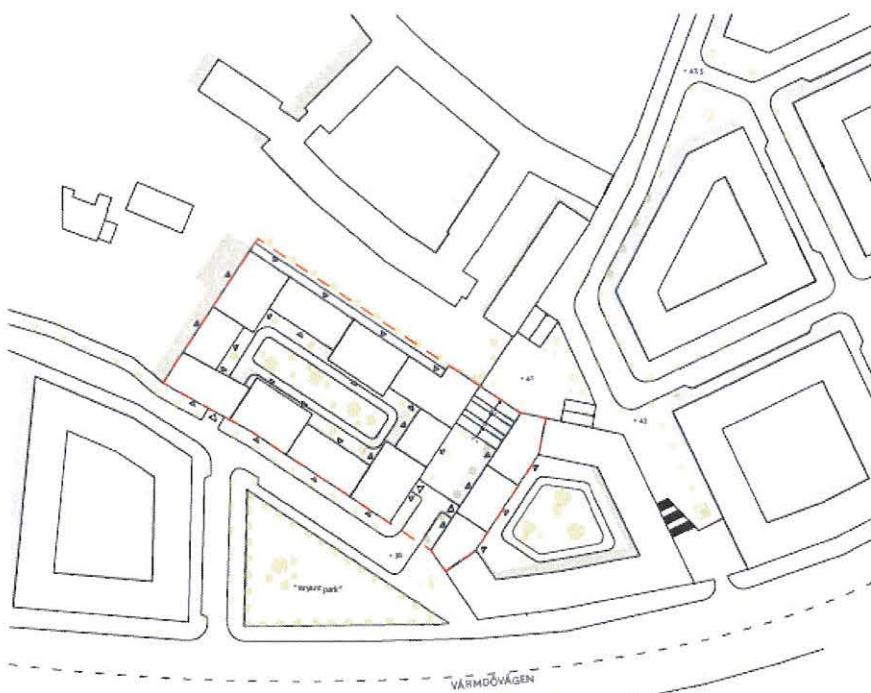
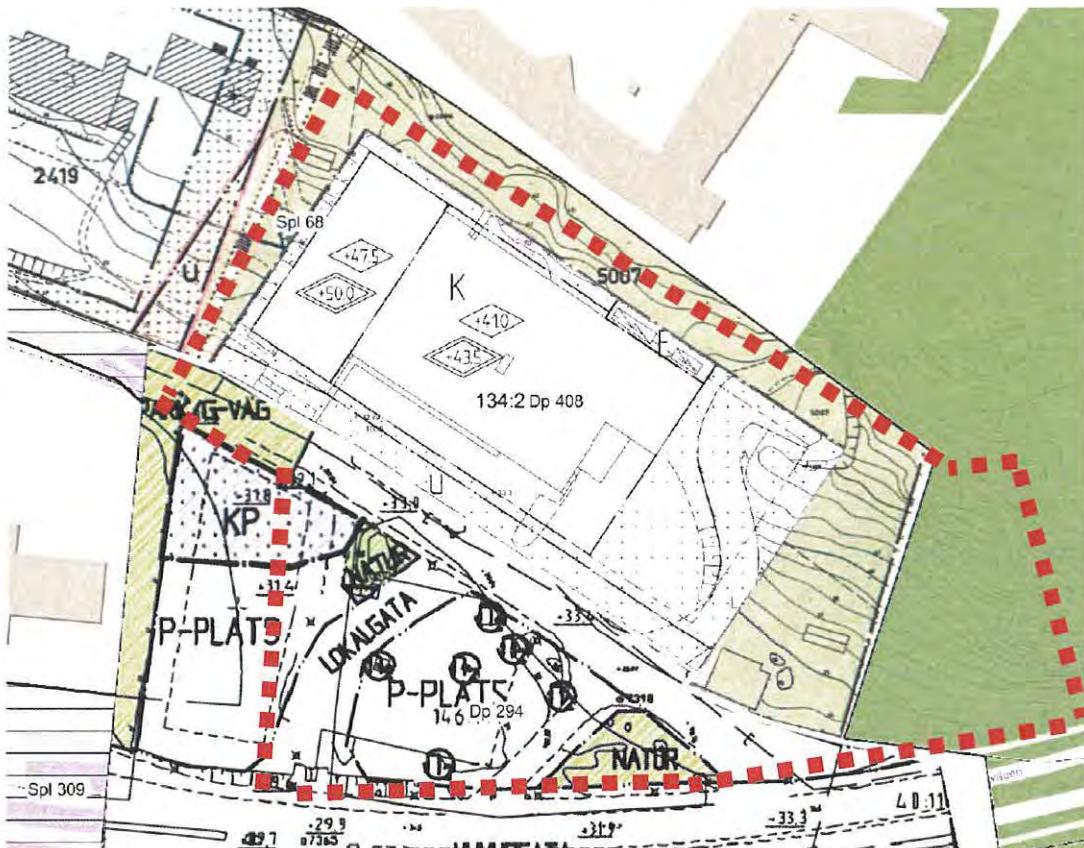


Illustration som redovisar en bearbetad struktur som är avsedd att användas som en inriktning för planarbetet. Strukturen avviker något från detaljplaneprogrammet/utvecklad strukturplan avseende kvartersmark samt gatumark.

M



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





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

5 Om projektet

5.1 Planarbete

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

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

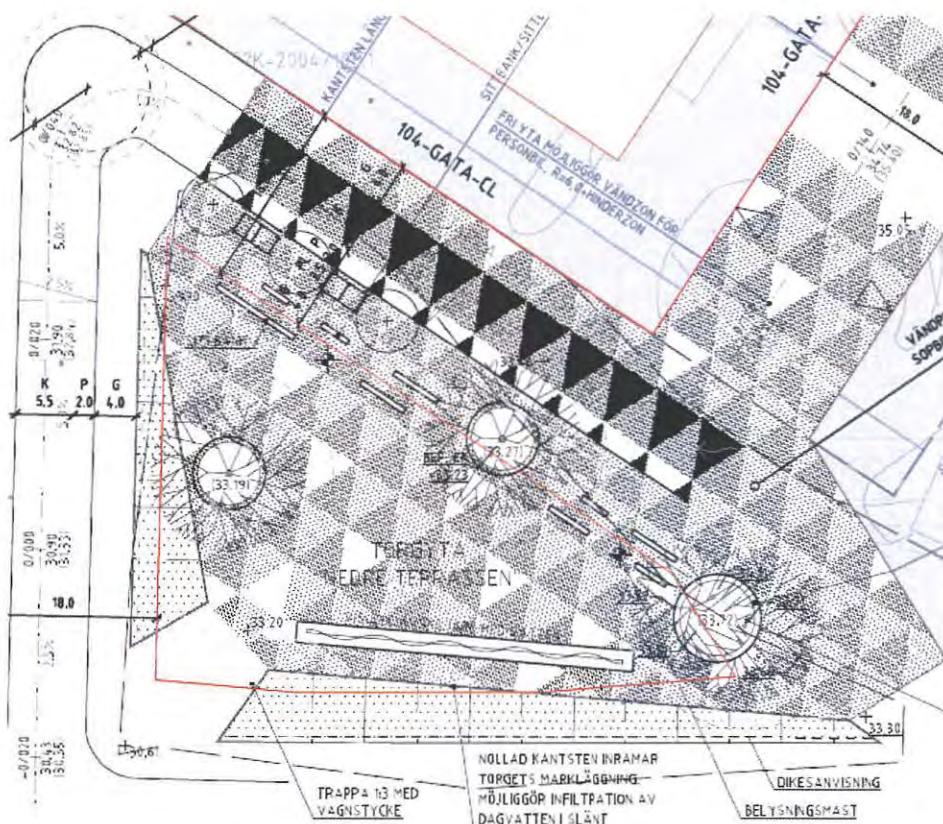
I samband med detaljplanearbetet kommer utredningar att behöva tas fram som ett komplement till det utredningsarbete/framtagande av underlag som sker internt på kommunen inom ramen för projektgruppen. I detta tidiga skede av processen bedöms dessa inkludera en trafikbullenutredning, en översiktig markundersökning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

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

5.1.1 Torg

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

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the responsible authority or project manager.



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

5.1.2 Förstudie

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

5.2 Utbyggnad

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

5.3 Rättsligt genomförande

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

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

Ramavtalet sätter principer och omfång för inlösen av allmänplats och byte av kvartersmark mellan exploater och kommun.



Explotören kommer att erlägga bidrag enligt de principer som Nacka kommunfullmäktige beslutat angående medfinansiering tunnelbana.

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

5.3.1 Arrende – däckverkstad

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

5.3.2 Markanvisning – östra kvarteret

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

6 Ekonomi, vad kostar det och vem finansierar vad

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

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mf".



Ulf Crichton
Exploateringschef

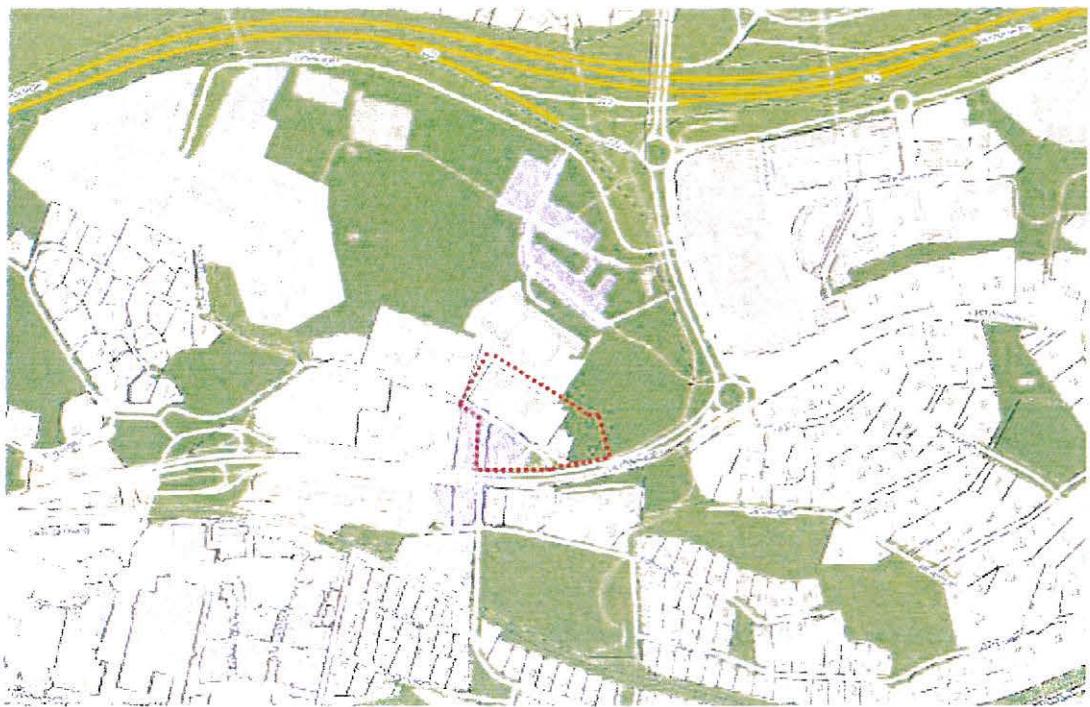
Nina Åman
Planchef

Karl Hallgren
Projektledare

Torbjörn Blomgren & Jerk Allvar
Planarkitekter

UU

BILAGA 1 - KARTA



Bilaga 5.1

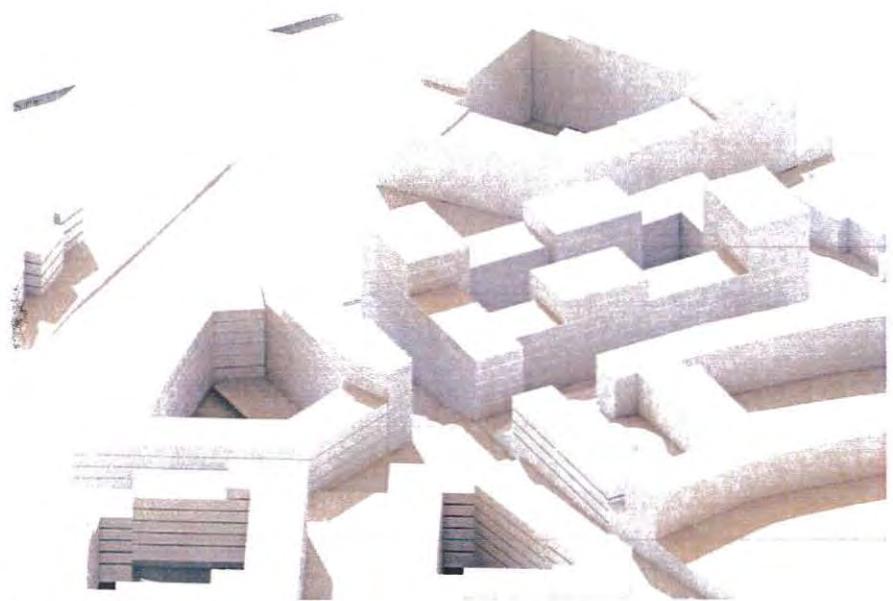
Area och 3d-vyer
Bearbetning
Volymstudie till ramavtal

LJUS BTA Väst

AREA-TYP	PLAN	AREA m ²
BTA	PLAN 0	1 215
BTA	PLAN 1	3 146
BTA	PLAN 2	2 965
BTA	PLAN 3	2 965
BTA	PLAN 4	2 965
BTA	PLAN 5	2 965
BTA	PLAN 6	2 138
BTA	PLAN 7	1 335
BTA	PLAN 8	1 002
BTA	PLAN 9	666
BTA	PLAN 10	333
		21 693 m²

LJUS BTA Öst

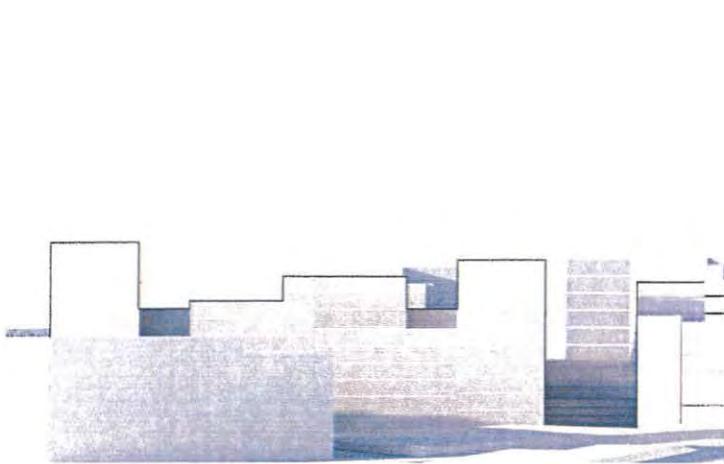
AREA-TYP	PLAN	AREA m ²
BTA	PLAN 1	876
	PLAN 2	636
	PLAN 3	636
	PLAN 4	636
	PLAN 5	636
	PLAN 6	636
	PLAN 7	636
		4 692 m²

LJUS BTA Totalt**26 385 m²**

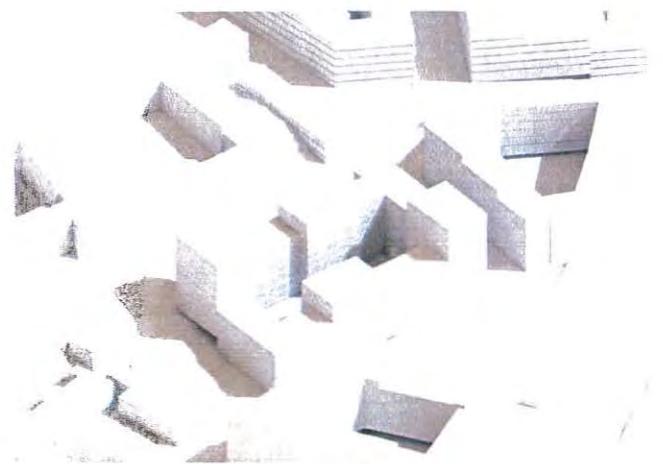
Vy från nordost 0515 kl. 14

U

Bilaga 5.1

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

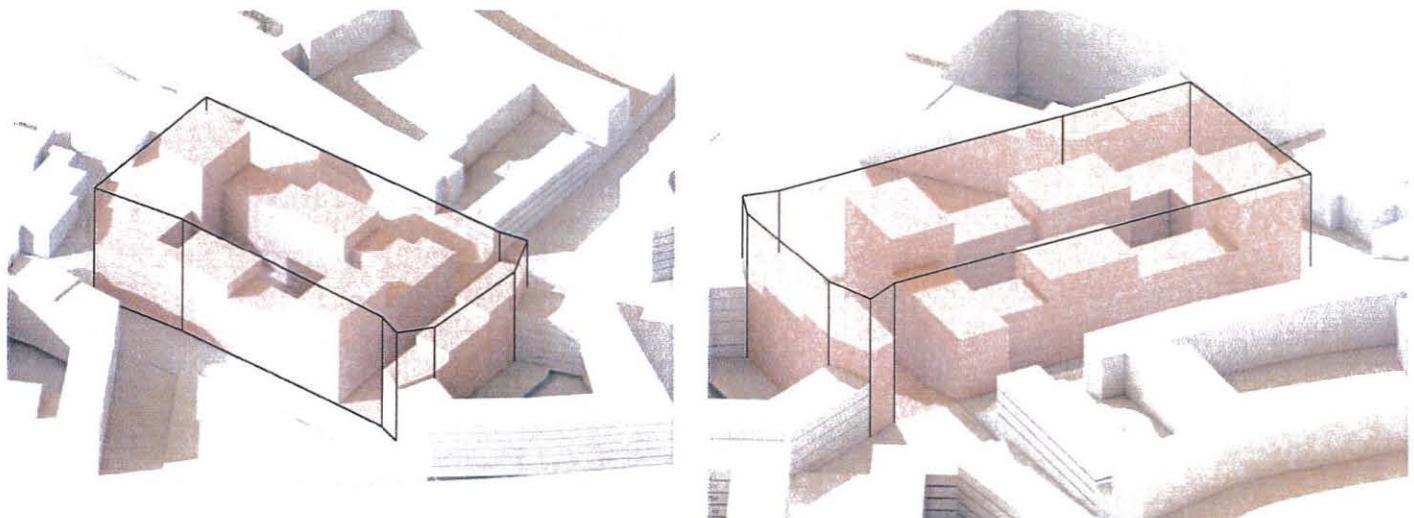
arkfasad 0522 kl. 19



vy från sydväst 0515 kl. 11



Bilaga 5.1

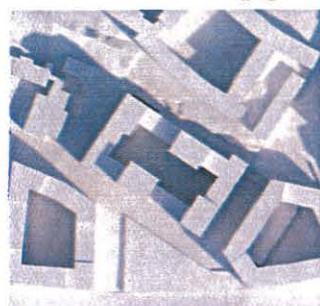
3d-vyer**Bearbetning***Volymstudie till ramavtal*

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

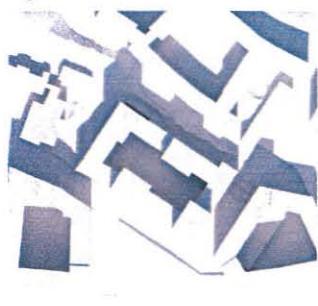


Bilaga 5.1
Solstudie
Bearbetning
Volymstudie till ramavtal

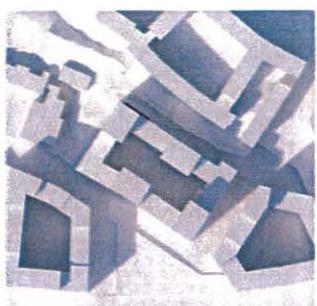
Vår- och höstdagsjämning



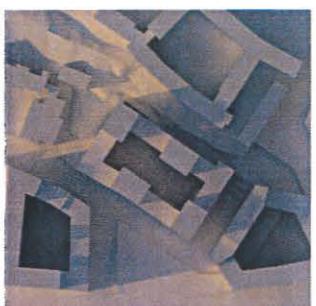
09.00



12.00

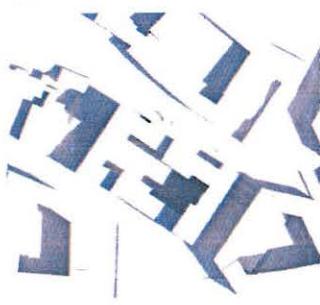


15.00

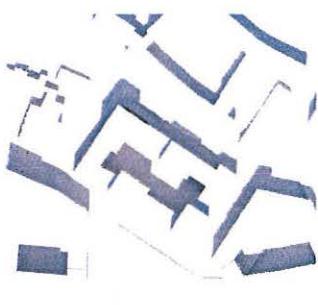


17.00

Midsommar



09.00



12.00

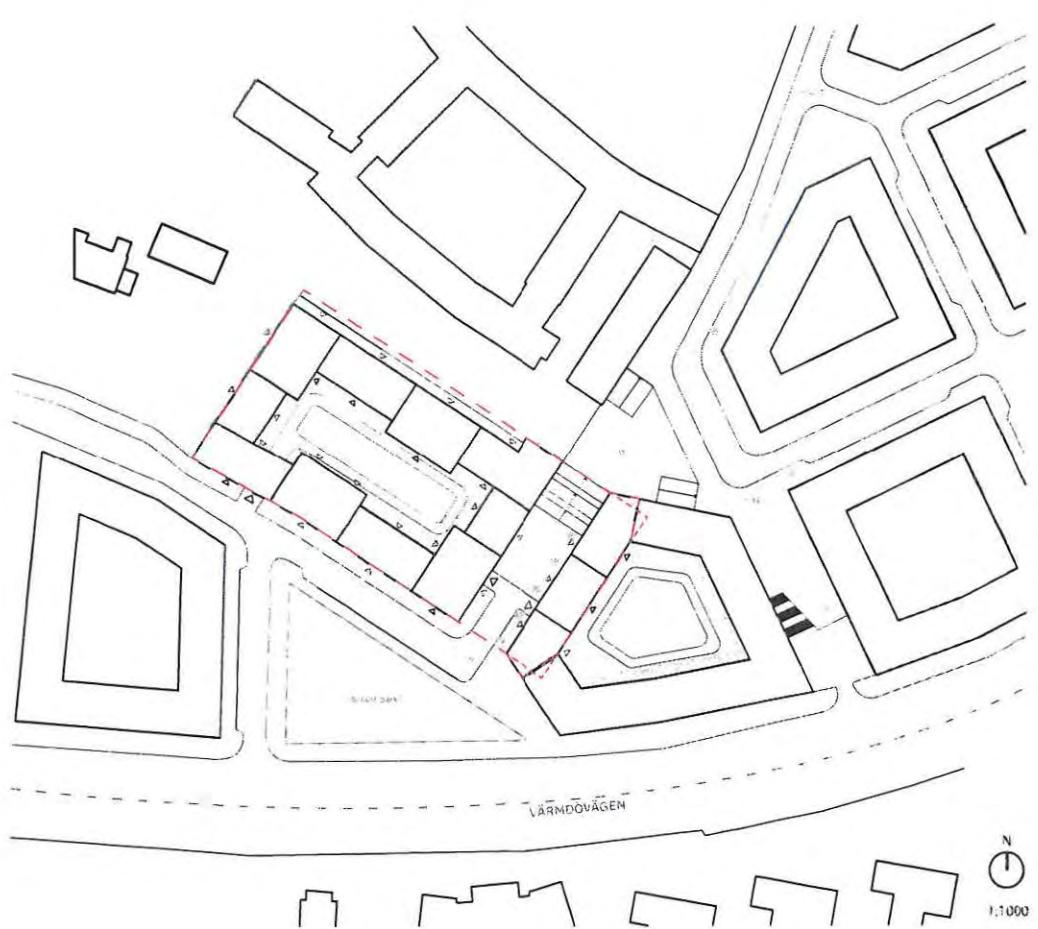


15.00

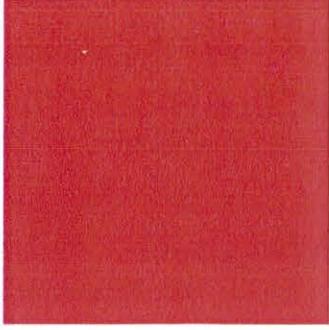
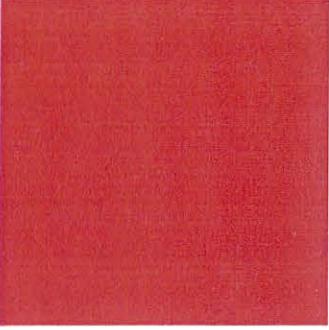


18.00

QW



OM



Värde-
utlåtande

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



Ordernummer 156 068
 Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

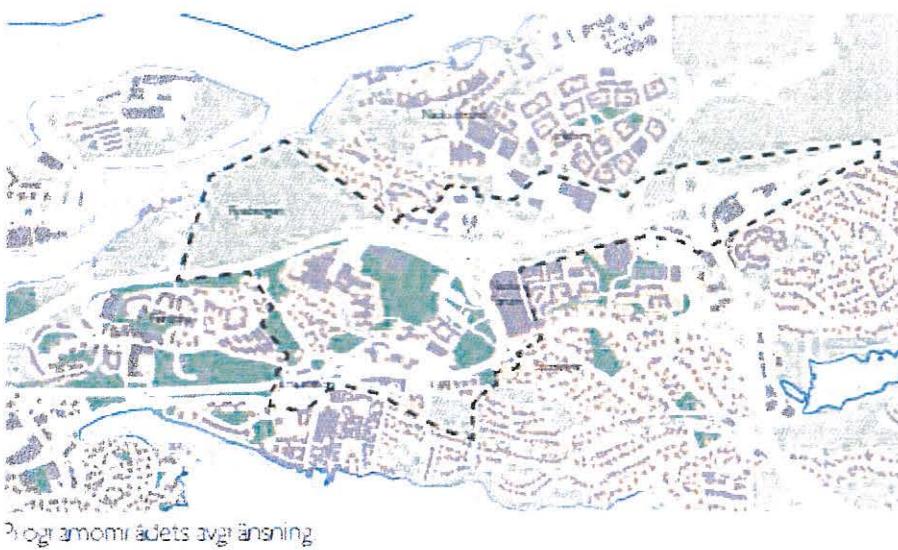
1	Uppdragsbeskrivning.....	3
1.1	Bakgrund.....	3
1.2	Värderingsobjekt.....	4
1.3	Uppdragsgivare	4
1.4	Syfte.....	4
1.5	Värdetidpunkt	4
1.6	Förutsättningar	4
1.7	Särskilda förutsättningar	4
2	Värderingsunderlag.....	5
3	Beskrivning.....	5
3.1	Området	5
3.2	Planförhållanden	5
3.3	Fastigheten Sicklaön 134:26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

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Bakgrund

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



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



Förslag på ny markanvändning

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

1.2 Värderingsobjekt

Nacka Sicklaön 134:26.

1.3 Uppdragsgivare

Nacka kommun, genom Karl Hallgren.

1.4 Syfte

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

1.5 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt för bedömningarna är i oktober 2015.

1.6 Förutsättningar

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

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

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

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

1.7 Särskilda förutsättningar

Detaljplan som möjliggör marköverföringen har vunnit laga kraft.



Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

2 Värderingsunderlag

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

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

3 Beskrivning

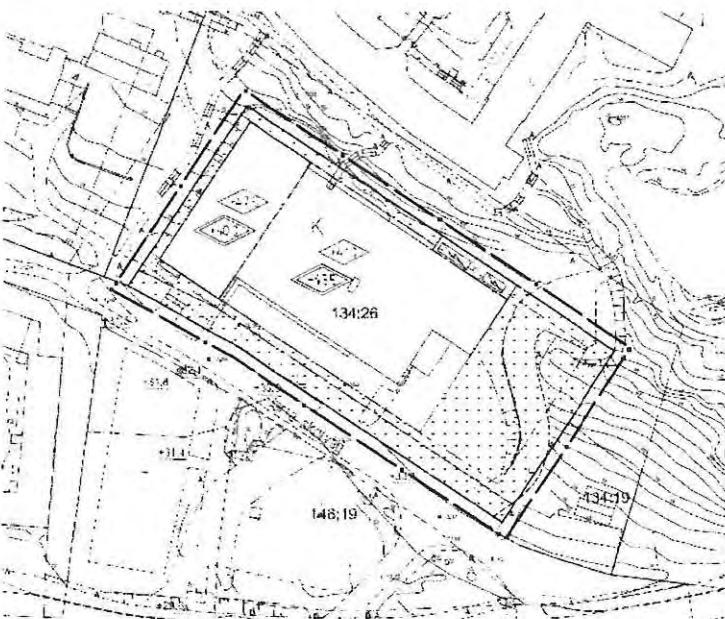
3.1 Området

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

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

3.2 Planförhållanden

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



Utdrag ur gällande detaljplan från 2007

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

3.3 Fastigheten Sicklaön 134:26

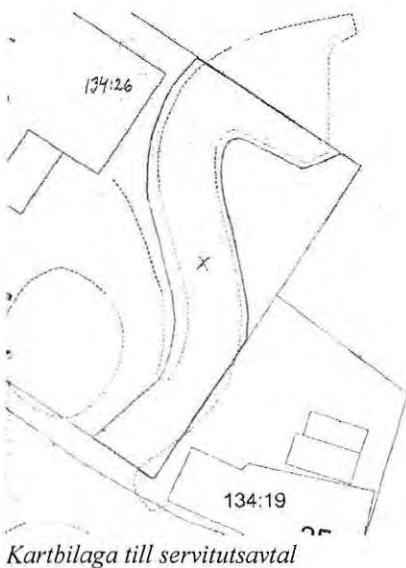
Värderingsobjektet har en markareal av 6 098 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar cirka 50 procent av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkering- och kommunikationsytor. Värderingsobjektet är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp.

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

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

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

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



Se även fotobilaga.

4 Ersättningsbestämmelser/principer – allmän plats

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

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

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

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

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

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

5 Fastighets- och hyresmarknaden

5.1 Generella marknadsförutsättningar

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

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

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

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

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

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

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

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

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

5.2 Objektets marknadsförutsättningar

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

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

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

6 Värdering

6.1 Ortsprisundersökning – Byggrätter för kontor

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

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

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

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

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

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

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

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

6.2 Intrångsersättning

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



Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

Jag väljer här att dela in området i två delområden:

Område 1



Område 1 – areal ca 700 kvm

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

Område 2



Område 2 – areal ca 230 kvm

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

6.3 Tomtanläggningar

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

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

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

7 Sammanfattning

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

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

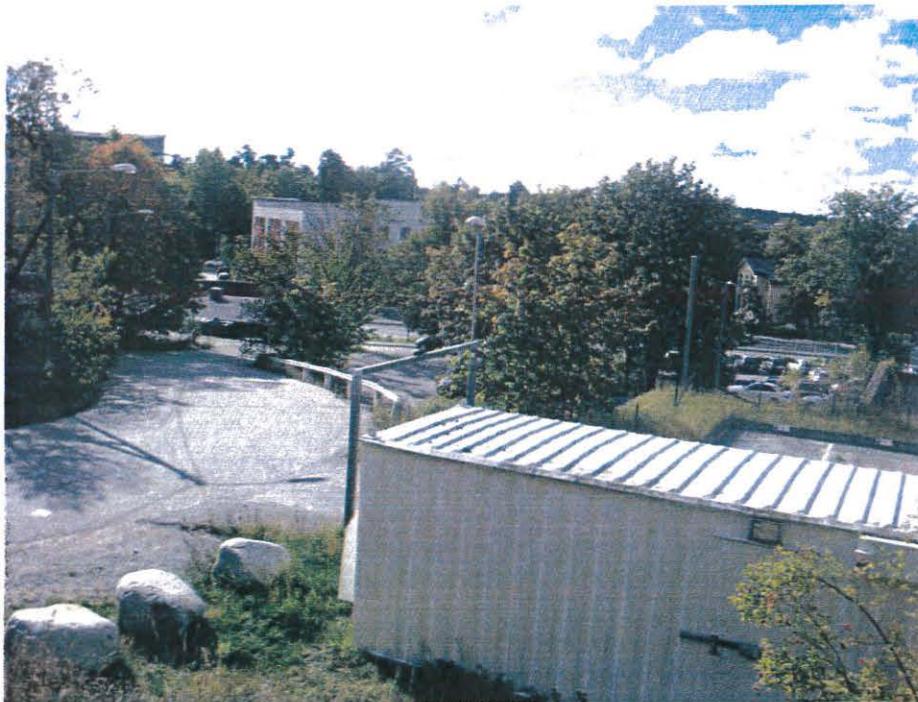
Stockholm 2015-10-07

Staffan Bäckman
Civilingenjör (L)
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor:

- | | |
|--------|--|
| Bilaga | Fotobilaga |
| Bilaga | FDS-utdrag |
| Bilaga | Allmänna förutsättningar för fastighetsvärderingar |

Ordernummer: 155 728
Fastighetsbeteckning: Stockholm Gunhild 7



Ordernummer: 155 728
Fastighetsbeteckning: Stockholm Gunhild 7





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

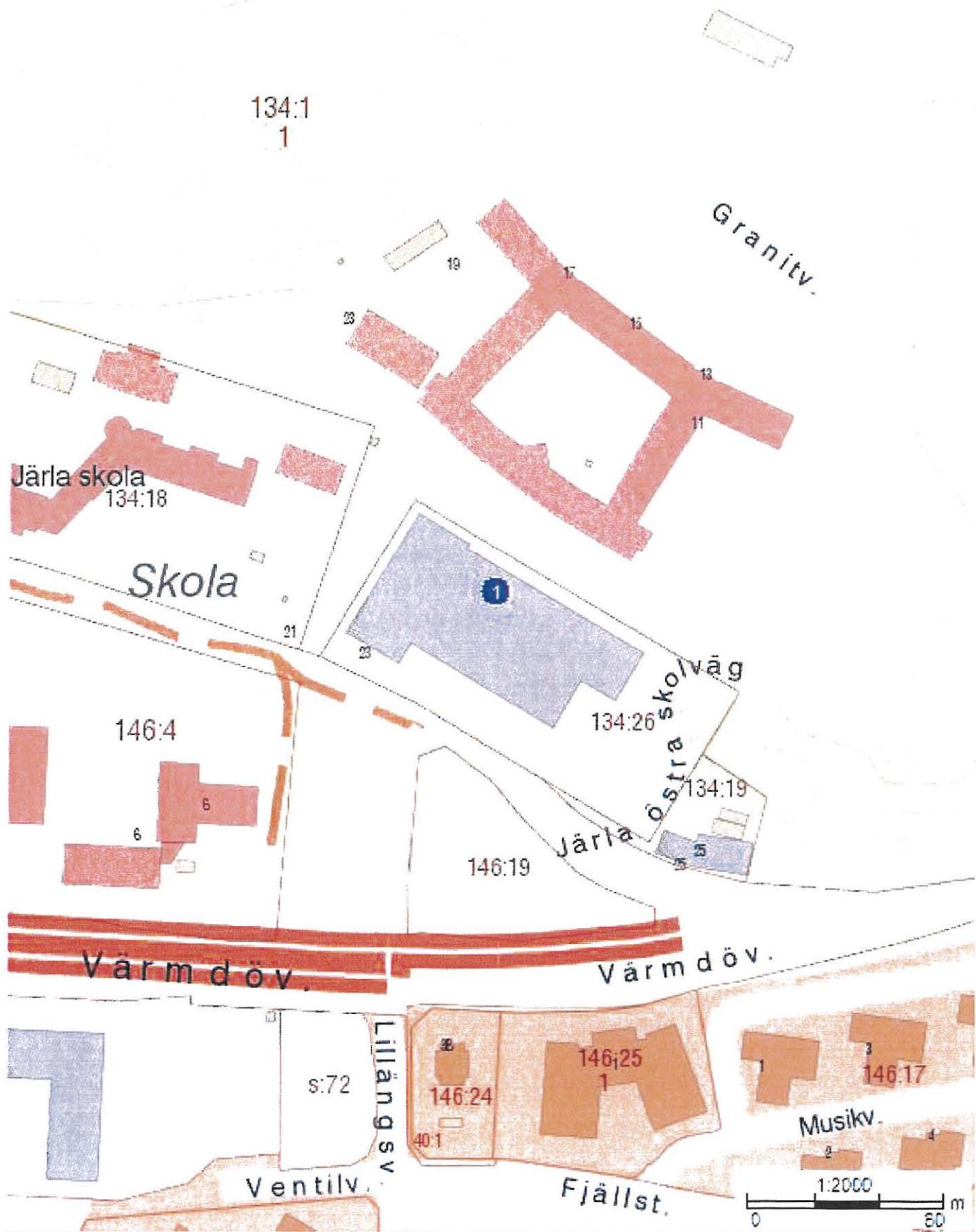
Taxvärde 21 600 000 SEK	Värde före ev. justering Nybyggnadsår 1970	Justeringsorsak Okänd Tillbyggnadsår 2008	Tillbyggnadskostnad
Värdeår 1970	Lokalyta Under byggnad	Hyra	Årtal hyresnivå
Värderingenhet hyreshusmark för lokaler 300704089			
Taxvärde 9 400 000 SEK	Riktvärdeområde 182290	Värde före ev. justering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



KARTA DIREKT

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

Källa: Lantmäteriet



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tområtter, byggnader på ofrti grund eller liknande värderingsuppdag 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 hänförligt till värderingsobjekten.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjekten hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information däröm lämnats skriffligen 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 rådighet över egendomen samt att värderingsobjekten inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra grivationer. 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 nyttjanderätshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjekten förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd 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 konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjekten förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

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

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Berorende 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 utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

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



Kommunstyrelsen

Laglighetsprövning av beslut om reningsbassängen i Kyrkviken

Yttrande till förvaltningsrätten

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att yttra sig till Förvaltningsrätten i Stockholms mål 5462-16 i enlighet med förslaget i bilaga 1 till exploateringenhetens tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens beslut om en reningsbassäng i Kyrkviken har överklagats och ska prövas av förvaltningsrätten i en laglighetsprövning. Exploateringenheten har tagit fram ett förslag till yttrande, som redovisar att ingen av de grunder som ett kommunalt beslut kan upphävas på, föreligger i detta fall. Beslutet strider inte mot lag och är formellt korrekt i alla delar. Klaganden tar upp frågor om huruvida EU:s vattendirektiv är uppfyllt. I förslaget till yttrande tydliggör exploateringenheten att det är för att uppfylla det som bassängen ska byggas och att lämpligheten i just en bassäng och dess utformning kommer att prövas av domstol när kommunen söker om miljödom för vattenverksamhet.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 22 februari 2016, § 95, om inrikningen för det fortsatta arbetet med dagvattenreningslösning för Planiaområdet. Detta beslut har överklagats och är därmed föremål för laglighetsprövning i Förvaltningsrätten i Stockholm.

En laglighetsprövning innebär att det överprövade beslutet enbart kan upphävas och då endast om beslutet strider mot lag eller annan författningsbestyrka, till exempel genom att beslutet föregåtts av något formellt fel, om det organ som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter eller om innebördens av beslutet inte är förenlig med en viss lagregel.

Klaganden anför bland annat att alternativet att anlägga en reningsbassäng inte seriöst jämförts med andra alternativ samt att riskerna och de negativa konsekvenserna en



reningsbassäng har för vattenmiljön inte är redovisade. Klaganden anser att beslutet är lagstridigt eftersom något samråd inte skett, någon miljökonsekvensutredning inte tagits fram samt eftersom beslutet strider mot EU:s vattendirektiv. I det föreslagna yttrandet redovisar kommunen att en reningsbassäng efter en jämförelse med fyra andra alternativ utifrån genomförbarhets-, kostnads- och funktionsaspekter framstår som det bättre alternativet, att lämpligheten och skäligheten med en reningsbassäng kommer att prövas i samband med ansökan om miljödom för vattenverksamhet, då också en miljökonsekvensutredning också ska tas fram. Kommunen föreslås också framhålla i yttrandet att syftet med reningsbassängen är att kraven i vattendirektivet ska uppnås samt att något lagkrav på samråd inför inriktningsbeslutets antagande inte har förelegat. Sammanfattningsvis menar kommunen i det föreslagna yttrandet att det överklagade beslutet är förenligt med lag och EU:s vattendirektiv.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut har i sig inga direkta eller indirekta ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut har i sig inga direkta eller indirekta konsekvenser för barn.

Bilagor

1. Yttrandet
2. Överklagandet
3. Det överklagade beslutet

Christina Gerremo
Bitr. exploateringschef

Soheil Farhoudi
Kommunjurist

Förvaltningsrätten i Stockholm
Avdelning 33

YTTRANDE

Mål nr 5462-16

**Karin Berglöf Hedars ./. Nacka kommun
angående laglighetsprövning enligt kommunallagen**

Nacka kommun har förelagts att yttra sig i mål 5462-16 (förvaltningsrättens aktbilaga 8). Kommunen avger härmed, genom dess kommunstyrelse, följande yttrande över Karin Berglöf Hedars överklagandeskrivelse i målet.

1. Kommunens inställning och grund för inställningen.

Kommunen bestrider bifall till överklagandet. Det överklagade beslutet är förenligt med lag.

2. Rättslig utgångspunkt

Det överklagade beslutet ska prövas i den föreskrivna ordningen för laglighetsprövning i 10 kap. kommunallagen (1991:900), KL. Enligt 10 kap. 8 § KL ska ett överklagat kommunalt beslut upphävas om det inte har tillkommit i laga ordning, beslutet härför sig till något som inte är en angelägenhet för kommunen, det organ som har fattat beslutet har överskridit sina befogenheter eller beslutet strider mot



lag eller annan författningslösning. Ett kommunalt besluts skälighet eller lämplighet kan inte prövas inom ramen för en laglighetsprövning.

3. Bakgrund och omständigheter

Kommunstyrelsen i Nacka kommun beslutade den 22 februari 2016 bland annat att inrikningen för det vidare arbetet inom kommun med dagvattenreningslösning för Planiaområdet ska vara att dagvattenreningslösning ska ske via en reningsbassäng i Kyrkviken som uppfyller funktionskraven för rening av området samt att bassängens exakta utformning avgörs i ett senare skede, men att den ska förläggas österut i anslutning till Ekudden och inte längst in i Kyrkviken, § 95 (dnr KFKS 2012/640-214). Beslutet är alltså ett inrikningsbeslut för det fortsatta arbetet med dagvattensreningslösning för Planiaområdet.

Bakgrunden till beslutet är att dagvattensituationen runt Kyrkviken i Järlasjön utretts och att det har konstaterats i studier att stora mängder miljögifter rinner ut sjön tillsammans med dagvattnet inom Planiaområdet. I vattendirektivet föreslås att sjön ska uppnå god kemisk och ekologisk status senast 2027. För att uppnå dessa miljö-kvalitetsnormer krävs rening av dagvattnet. Redan i och med nuvarande markanvändning inom Planiaområdet är förureningsbelastningen för hög. Med en ökad exploatering i området, vilket det planeras för, krävs därför reningsåtgärder för förureningar både från befintlig markanvändning och från tillkommande exploatering. Inför inrikningsbeslutet har tjänstemän på kommunen utrett och jämfört fem olika dagvattenreningslösningar utifrån genomförbarhets-, kostnads- och funktionsaspekter. En reningsbassäng i Kyrkviken har av kommunen bedömts vara det bättre alternativet.

Karin Berglöf Hedar har bland annat gjort gällande att samråd inte skett inför inrikningsbeslutet, att någon miljökonsekvensutredning inte gjorts samt att beslutet strider mot EU:s vattendirektiv.



Kommunen vill till bemötande av Karin Berglöf Hedar anföra följande.

Inriktningsbeslutet är just ett inriktningsbeslut. Kommunen avser nu att ansöka om miljödom för vattenverksamhet beträffande reningsbassängen. En miljökonsekvensutredning kommer tas fram i det kommande arbetet och bland annat utgöra underlag för kommunens ansökan om miljödom för vattenverksamhet hos mark- och miljödomstolen. Lämpligheten och skäligheten av en reningsbassäng i Kyrkviken och dess konsekvenser kommer därmed att prövas i samband med mark- och miljödomstolens avgörande avseende kommunens ansökan om miljödom. Något lagkrav på samråd inför kommunstyrelsens inriktningsbeslut föreligger inte. Syftet med en reningsbassäng i Kyrkviken är att uppnå de krav som gäller enligt vattendirektivet.

Det överklagade beslutet är alltså förenligt med gällande lagar och regler. Vad Karin Berglöf Hedar anför kan därför inte anses medföra att beslutet ska upphävas.

Nacka den 7 juni 2016

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande



Mål nr.
5462-16

Avdelning 33

Anges vid kontakt med domstolen

Nacka kommun
131 81 Nacka

NACKA KOMMUN

2016 -04- 22

Dnr
Dpl

Karin Berglöf Hedar ./. Nacka kommun
angående laglighetsprövning enligt kommunallagen

Ni ska yttra Er över innehållet i bifogade handlingar, aktbilaga 1.

Yttrandet ska vara skriftligt och ha kommit in till förvaltningsrätten **senast den 9 maj 2016.**

Använd helst bara ett sätt att svara (via antingen vanlig post, e-post eller fax). Adresser finns nedan.

Om Ni har några frågor kan Ni kontakta förvaltningsrätten.

Helena Wallin, Domstolshandläggare
Telefon 08-561 68002

Dok.Id 725178

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
115 76 Stockholm	Tegeluddsvägen 1	08-561 680 00	08-561 680 01	måndag -- fredag 08:00-16:30

E-post: forvaltningsrattenistockholm@dom.se
www.domstol.se/forvaltningsratt

Förvaltningsrätten
115 76 Stockholm

2601
FÖRVALTNINGSRÄTTE
I STOCKHOLM

2016 -03- 17

Målnr.: 5462-16/1
Aktbil: 1 Avd: 33

Inlämnat i brevlåda hos:
Förvaltningsrätten

Överklagande av Nacka Kommuns beslut Dnr KFK 2012/640 214 § 95 Reningsbassäng för dagvatten
i Kyrkviken.

Nacka kommun har beslutat att inrikningen för det vidare arbetet med att rena det dagvatten som rinner ut i Kyrkviken, en del av Järlasjön, ska vara att dagvattenreningen för Planiaområdet ska ske via en reningsbassäng i Kyrkviken

Nacka/Sickla är ett område under stor exploatering. Omhändertagandet av dagvatten är eftersatt och har varit det under många år vilket försämrat och kontinuerligt försämrar vattenkvalitén i Järlasjön. Under ett antal år har de boende i området försökt få kommunen att följa de strategier och regler som gäller, nämligen att dagvatten så tidigt som möjligt återförs till det naturliga kretsloppet och i första hand omhändertas lokalt inom fastigheten där det uppstår. Dagvatten ska avledas på ett säkert, miljöanpassat och kostnadseffektivt sätt.

Nacka kommuns tjänstemän har ensidigt drivit förslaget en reningsbassäng i Kyrkviken. Tidigare var argumenten orimlig anläggningkostnad och det var omöjligt att anlägga en dagvattendamm på den tillgängliga ytan mellan Sickla Hälsocenter och Järlaleden. Detta alternativ har inte på ett seriöst sätt ställts mot andra alternativ. De nya utredningar som gjorts visar att de ekonomiska konsekvenserna med ett landbaserat alternativ är tämligen marginella förutom att man i förslaget gör en häpnadsväckande bedömning av att det skulle leda till en minskad exploatering av 150 lägenheter. Det faller på sin egen orimlighet att exploateren skulle integrera en dagvattendamm på ett sätt som får sådana konsekvenser. Risker och negativa konsekvenserna för miljön och vattenmiljön med anläggning och drift av en skärmbassäng som ska slamsugas regelbundet är inte redovisade. Inte heller har de miljömässiga konsekvenserna och riskerna med en reningsbassäng i Kyrkviken utretts på ett tillfredsställande sätt. Stora massor av förorenat sediment ska tas omhand. Ett av de problem som anges med skärmbassänger är att de kan sprida dålig lukt.

Av ett flertal utredningar som gjorts framgår att Järlasjön är en synnerligen känslig recipient. Att utsätta den för ytterligare risker är förenat med stora negativa konsekvenser. Dagvattnet bör renas innan de släpps ut i Kyrkviken och den mest beprövade tekniken användas. En landbaserad dagvattenrenning kan integreras på ett sätt som bidrar till en positiv boendemiljö.

Något samråd har inte förevarit, endast allmän information och inte av de förslag som senare beslutats. Någon miljökonsekvensutredning har inte redovisats. Vi anser att Nacka kommuns inrikningsbeslut strider mot EU:s vattendirektiv när det gäller omhändertagande av dagvatten/ytvatten och att det därmed enligt 10 kap.8 § 1st 4 p. Kommunallagen inte är lagligt yrkar därför att det upphävs.

Nacka 2016-03-16

Karin Berglöf Hedström
Karin Berglöf Hedström, Nysätravägen 24, 131 33 Nacka

ordf. Nysätra villaägarförening

22 februari 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 95

Dnr KFKS 2012/640-214

Reningsbassäng för dagvatten i Kyrkviken

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar följande.

Inriktningen för det vidare arbetet ska vara att dagvattenreningen för Planiaområdet ska ske via en reningsbassäng i Kyrkviken som uppfyller funktionskraven för rening av området. Arbetet med utformningen av en tillgänglig och publik brygganläggning ska påbörjas parallellt med detta. Den exakta utformningen avgörs i ett senare skede, men bassängen ska förläggas österut i anslutning till Ekudden och inte längst in i Kyrkviken.

Ärende

I arbetet med programförslaget för Planiaområdet har behovet av att fördröja och rena dagvatten utretts. Behov av rening finns redan med befintlig markanvändning och ökar när ny exploatering tillkommer i området. Fem alternativa dagvattenlösningar som hanterar dagvattenrenening har jämförts. Den anläggning som förordas är en reningsbassäng längs med Kyrvikens norra strand. Den ska uppfylla funktionskraven för rening av området och är det alternativ som är mest ekonomiskt fördelaktigt och anläggningstekniskt minst krävande. Reningsbassängen konkurrerar inte med planerad markanvändning enligt programförslaget.

Reningsbassängen behöver anläggas så snart som möjligt på grund av hög föroreningshalt i dagvatten från befintlig markanvändning. Ansökan om miljödom för vattenverksamhet bör lämnas in så snart beslut om reningsbassäng har tagits av kommunstyrelsen. Kostnaden för genomförandet av reningsbassängen finansieras primärt via samordningsprojektet Sickla-Plania. Kostnaden kommer att finansieras av kommande exploateringar inom avrinningsområdet via anläggningsavgifter för dagvatten och/eller exploateringsbidrag samt genom ett redan avtalat finansieringsbidrag från Atrium Ljungberg AB.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 2 februari 2016 § 12

Exploateringenshetens tjänsteskrivelse den 20 januari 2016

Avrinningsområde

Sammanställning av fem dagvattenlösningar

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



22 februari 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 2 februari 2016 § 12

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att dagvattenrening för Planiaområdet ska ske via en reningsbassäng längs med Kyrkvikens norra strand som uppfyller funktionskraven för rening av området.

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmende av Gunilla Grudevall Sten (L), Hans Peters (C), Jan-Eric Jansson (KD), Khashayar Farmanbar (S) och Rolf Wasteson (V), enligt följande.

”Kommunstyrelsen beslutar följande.

Inriktningen för det vidare arbetet ska vara att dagvattenreningen för Planiaområdet ska ske via en reningsbassäng i Kyrkviken som uppfyller funktionskraven för rening av området. Arbetet med utformningen av en tillgänglig och publik brygganläggning ska påbörjas parallellt med detta. Den exakta utformningen avgörs i ett senare skede, men bassängen ska förläggas österut i anslutning till Ekudden och inte längst in i Kyrkviken.”

Sidney Holm (MP) yrkade, med instämmande av Christina Ståldal (NL), bifall till alternativ 2, Dagvattendamm norr om Planiarondellen, i exploateringsenhets tjänsteskrivelse.

Beslutsgång

Med avslag på Sidney Holms yrkande beslutade kommunstyrelsen i enighet med Mats Gerdau yrkande.

Reservationer

Sidney Holm (MP) reserverade sig mot beslutet och angav följande.

”Regnvattnet som kommer från Sickla Köpkvarter och Planiaområdet med sina kraftigt trafikerade parkeringsplatser och stora taktytor är den enskilt största föroreningskällan av Järlasjön. En känslig sjö där vi i Miljöpartiet vill lägga större resurser än idag på att förbättra vattenkvalitén men även närmiljön. I och med den kommande förtäningen av Nackas centrala delar får miljön i och kring Järlasjön allt större betydelse, både ekologiskt och rent rekreativt. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska alla fastighetsägare själva ta hand om förorenat dagvatten inom sin egen fastighet. Nu föreslår utskottet ändå att

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



22 februari 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

kommunstyrelsen i strid med kommunens egen dagvattenpolicy, ska lägga en 300 m lång reningsbassäng i Kyrkvikens vatten.

Inför valet 2010 tillfrågades alla partier om de tänkte verka för att reningen skulle ske på land istället för i vattnet. Miljöpartiet och de flesta andra partier svarade då att de under kommande mandatperiod skulle verka för ett landbaserat alternativ, någonting de upprepade inför valet 2014. I ett förslag daterad redan två dagar efter valdagen föreslogs ändå den gamla lösningen med en reningsbassäng, och idag röstades det åtta år gamla förslaget med en reningsbassäng slutligen igenom. Enligt tjänsteskrivelsen var förslaget det billigaste alternativet men det beror helt på hur man räknar. Och vad är det som säger att billigast alltid är bäst? Miljöpartiet vill se en landbaserad lösning. Vid Kyrkviken vill vi skapa en vacker våtmarkspark där dagvattnet på ett naturligt sätt kan renas på sin väg ner mot Järlasjön.”

Christina Ståldal (NL) reserverade sig mot beslutet.

Protokollsanteckningar

Mats Gerdau lät anteckna följande för Moderaternas kommunstyrelsegrupp.

”Miljöpartiets förslag, att bygga en damm bredvid Kyrkviken, gör att mark med ett värde på ca 150 Mkr tas i anspråk för detta och att 150 lägenheter inte kan byggas. Därmed minskar också utrymmet för medfinansiering av gemensamma anläggningar inom Planiaområdet, t ex möjligheten att finansiera en korsning vid Planiavägen-Värmdövägen och därmed frigöra utrymme för att kunna skapa en trevlig park norr om Kyrkviken. Miljöpartiet hotar alltså med sitt förslag viktiga värden som skulle vara fördelaktiga för många nackabor.”

Gunilla Grudevall Sten lät anteckna följande för Liberalernas kommunstyrelsegrupp.

”Parallelt med beslutet att föreslå en reningsanläggning med skärmbassäng i Kyrkviken kräver Liberalerna också att kommunen startar uppdraget med att anlägga ett trädäck och förbereda arbetet med en större park i området. Dessa frågor hör ihop, och för Liberalerna är det oerhört viktigt att reningsanläggningen blir en tillgång för området. Ett trädäck kan användas för sol och bad och ge mervärde till de boende.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Frågan om reningsbassäng i Kyrkviken har varit aktuell under ganska många år nu och tidigare skisser på hur det skulle komma att se ut har väckt många protester. Nu visar underlaget till det aktuella ärendet att de flesta alternativ som föreligger är mycket dyrare eller har andra allvarliga nackdelar. Underlaget visar nu på en utformning som en ganska

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



22 februari 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

smal brygga med promenadstråk längs vikens norra strand. Kanske skulle en sådan utformning accepteras av många då bryggdäcket i huvudsak döljer reningsbassängen och tar mycket lite utrymme av vikens vatten i anspråk. Under diskussionen om ärendet har det dock visat det sig dock att utformingen inte alls är klar, trots att underlaget talar om fyra alternativ varav ett kallas "Reningsbassäng längs Kyrkvikens norra strand". I praktiken innebär dt ursprungliga förslaget till beslutet att en bassäng ska byggas men säger inget om dess utformning, bara att den ska vara ca 2000 kvm. Det innebär att den slutliga utformningen vet vi inget om och för de som kanske accepterar en smal damm under ett gångdäck så kan det istället bli länsar som ligger en bit ut i viken.

Med tanke på att utformingen väckt så starka känslor både hos allmänheten och bland de politiska partierna så är det oanständigt att ta ett sådant beslut utan att samtidigt styra utformningen. Vänsterpartiet, och flera andra partier (varav några på allianssidan) har tidigare pläderat för en landbaserad reningsanläggning. Utan att få en garanti för en acceptabel, eller till och med tilltalande, utformning så är det självklart svårt att plötsligt byta linje. På goda grunder kan allmänheten och väljarna då tala om svek. Därför var vår linje att förslag till utformning behandlas parallellt med principfrågan och beslutet måste innehålla bindande direktiv för utformningen.

Från Vänsterpartiet har vi presenterat ett sådant beslutsförslag. Efter jämkning med majoritetens nya beslutsförslag, där Vänsterpartiet fick igenom en tvingande placering, så har vi dock gemensamt kommit fram till ett rimligt beslut: dels om principen att lägga reningsanläggningen i Kyrkviken men samtidigt ett bindande uttalande att placeringen ska vara i viken direkt väster om Ekudden samt att anläggningen kombineras med en överräckning som ger ett positivt bidrag till miljön.”

Kaj Nyman (S) lät anteckna följande.

”Till ärendet om hur dagvattnet som rinner ut i Kyrkviken (Järlasjön) fanns ett förslag från NTN som i princip gick ut på att vattnet skulle renas i en skärmbassäng utmed Kyrkvikens norra strand. Detta förslag hade antagits av majoriteten i nämnden (oppositionen passade), medan KSSU förde förslaget utan ställningstagande till kommunstyrelsen.

Men NTNs majoritetsförslag blev inte Kommunstyrelsens beslut. Under mötet presenterades vid sittande bord två andra förslag till lösningar, som båda i korthet gick ut på att en reningsbassäng skulle förläggas längre österut (nästan där Kyrkviken mynnar ut i Järlasjön) och i en annan form. De båda förslagen jämkades samman till ett gemensamt förslag, som blev Kommunstyrelsens beslut.

Vad ingen reflekterade över (inte jag heller) var hur den föreslagna och till slut beslutade nya lösningen skulle kunna påverka vattenomsättningen i det inre av Kyrkviken. Idag rinner dagvattnet ut längst in i viken. Det är orenat (inte bra) men sörjer ändå för ett inflöde av nytt vatten i viken (bra). Som jag minns det har de förslag till skärmbassänger som tidigare

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



22 februari 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

presenterats haft som gemensam utgångspunkt att det renade vattnet ska föras tillbaka längst in i viken för att se till att vattenomsättningen i viken fortsätter att vara god. Jag beklagar att jag inte tog upp denna aspekt under själva mötet men vill ändå så här i efterskott föra in denna aspekt i diskussionen om hur en reningsbassäng i Kyrkviken borde utformas.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
----------------------	----------------------	--------------------

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande om friköp för fastigheten Tollare 1:334 – Tollare skola i Saltsjö-Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Tollare 1:334 till 750 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 oktober 2017 och under kommande 10-årsperiod.
2. Kommunfullmäktige beslutar erbjuda tomträttshavaren friköpa tomrätten för 25 000 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 30 september 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt

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

1. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den som denne i sitt ställe sätter, eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Tollare 1:334.

Sammanfattning

Fastigheten Tollare 1:334, Hedenströms väg 1 i Saltsjö Boo, är upplåten med tomrätt för förskole-/skoländamål sedan den 2 november 2006. Avgäldsperioden räknas från 1 oktober 2007 och omregleringstidpunkten är den 1 oktober 2017. Tomträttsavgälden för fastigheten Tollare 1:334 föreslås höjas från 234 000 kr/år till 750 000 kr/år.



Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Tollare 1:334 är upplåten med tomträtt för förskole-/skoländamål sedan den 2 november 2006 och belägen vid Hedenströms väg 1 i Saltsjö Boo, se bilaga 1. Tomträdden innehålls av Johannes Petri 2 AB. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 234 000 kr/år. I avgäldsunderlaget ingår VA-anslutningsavgift och gatukostnader. Fastigheten är bebyggd med en förskola på 960 kvm och en skolbyggnad på 5582 kvm. Den totala lokalareaen (LOA) uppgår till ca 6500 och tomtarealen är 12 462 kvm.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 september 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, d.v.s. senast den 30 september 2016. Ny avgäld ska bestämmas utifrån markvärde för fastigheten och en fastställd avgältsränta, som för närvarande är 3 %.

Metod för fastställande av ny avgäld

En oberoende marknadsvärdering har gjorts av extern värderare för att bedöma marknadsvärde av marken för fastigheten Tollare 1:334, se värdeutlåtande, bilaga 2. Tomrätsavgäld fastställs sedan genom att avgäldsunderlaget (markens värde) multipliceras med en avgältsränta.

Markvärdet har bedömts till ca 25 000 000 kr för hela fastigheten Tollare 1:334. Med en avgältsränta på 3 % förslås den nya avgälden från och med den 1 oktober 2017 bestämmas till 750 000 kr/år under nästa tioårsperiod.

Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april i år ska friköp av mark upplåten med tomträtt ske på ett marknadsmässigt sätt. I linje med detta föreslår enheten för fastighetsutveckling att tomträttshavaren erbjuds friköpa tomträdden för 25 000 kr, vilket är marknadsvärdet enligt värdeutlåtande bilaga 2. Detta pris förutsätter att framställan görs före omregleringstidpunkten, det vill säga innan 30 september 2017 och att köpekontraktet har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 september 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 30 september 2016. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.



Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen missar chansen att justera avgälden, vilket kommer att leda till att avgälden blir oförändrad, på 234 000 kr/år istället för 750 000 kr/år. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen i nästkommande tioårsperiod.

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget inte innebär några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Karta

Bilaga 2 Värdeutlåtande

Bilaga 3 Gällande tomträttsavtal

Anna Ahrling

Markchef

Enheden för fastighetsutveckling

Anna Anisimova

Markingenjör

Enheden för fastighetsutveckling





Marknadsvärdering av fastigheten
Tollare 1:334 (mark), Nacka kommun



Stockholm 2016-05-11
FS Fastighetsstrategi AB

Anders Almqvist



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Uppdrag	4
Beskrivning av värderingsobjektet	5
Marknadsanalys	9
Definitioner och värderingsmetoder	11
Värdebedömning	12
Ortsprisanalys	12
Tomträster för skola	16
Marknadsvärde	17

Bilagor

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



Sammanfattning

Allmänt

Värderingsobjektet utgör mark på fastigheten Tollare 1:334 i Nacka kommun. Adressen är Hedenströms väg 1 och tomtarealen uppgår till 12 462 m². Fastigheten är belägen i Saltsjö-Boo och avståndet till större service i Nacka Forum är ca 3 km. Tomten är bebyggd med Johannes Petri skola med en lokalarea om 6 500 m² och bedömd bruttoarea om 7 200 m². Området bedöms vara attraktivt för bostäder. Värdebedömningen baseras på dels en ortsprismetod av mark för skolor och lokaler dels en analys av tomträddar för skolor i Nacka kommun. Antalet försäljningar av mark för lokaler är mycket få och därför är värdebedömningen något osäker.

Marknadsvärde

Efter en ortsprisanalys och en analys av tomträtsavgålder för skolor i Nacka kommun bedöms marknadsvärdet för marken, inklusive VA- och gatukostnader, med byggrätt för skola på Tollare 1:334 i Nacka kommun vid värdeuttpunkten 9 maj 2016 ligga på 25 000 000 kr. En marknadsmässig tomträtsavgåld bedöms till 750 000 kr.

Marknadsvärde

25 000 000 kr

(Tjugo fem miljoner kronor)

Tomträtsavgåld

750 000 kr per år

(Sju hundra femtio tusen kronor)

Marknadsbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-05-11


 Anders Almqvist, MRICS
 FS Fastighetsstrategi AB



Uppdrag

Uppdraget är att bedöma en marknadsvärde på tomtmarken på Tollare 1:334 i Nacka kommun.

Värderingsobjekt

Tollare 1:334, Nacka.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Anna Anisimova.

Värdetidpunkt

9 maj 2016.

Syfte

Syftet med uppdraget är att marknadsvärdera mark inför ny tomträtsavgåld.

Förutsättningar

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

- Värderingen baseras på en byggrätt om 7 200 m² BTA. Bruttoarean har bedömts vara ca +10 procent högre än den aktuella lokalarean om 6 500 m² LOA. Lokalarean har erhållits av uppdragsgivaren.
- Värdet är redovisat inklusive kostnader för VA- och gatukostnader.

Underlag

Fastigheten har besiktigats utväntigt av Anders Almqvist den 6 maj 2016. Nedan följer en sammanställning av övriga underlag som använts vid värderingen.

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

Beskrivning av värderingsobjektet

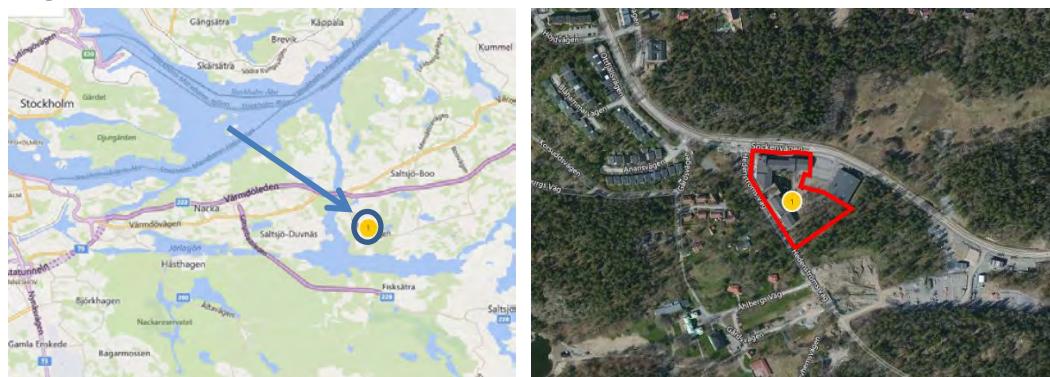
Typ av objekt

Objektet utgörs av mark för bebyggelse med skola.

Lagfaren ägare/tomträttsinnehavare

Lagfaren ägare är Nacka kommun, org. nr. 212000-0167. Tomträttsinnehavare är Johannes Petri 2 AB, org. nr. 556701-0631.

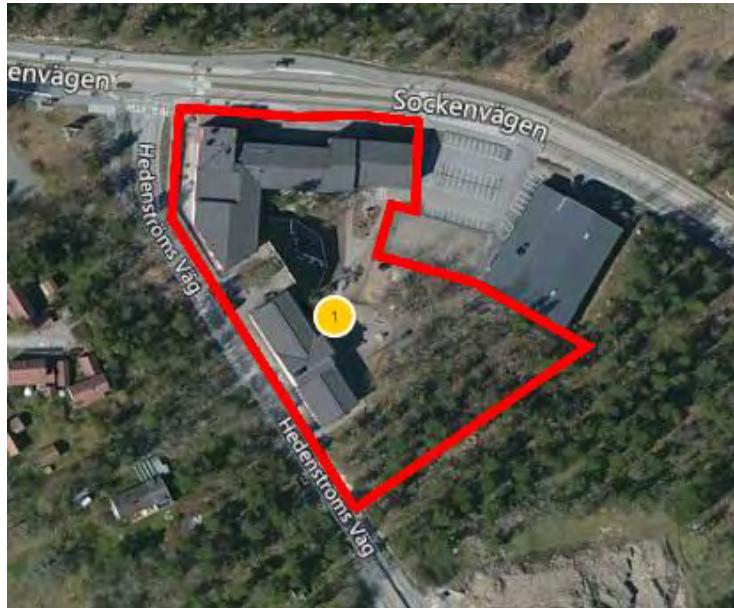
Läge



Objektet utgör tomtmark för skola. Adressen är Hedenströms väg 1, 3 och 5. Objektet är beläget i Saltsjö Boo i hörnet mellan trafikleden Sockenvägen och Hedenströms väg. Marken gränsar till bostäder i söder och väster samt grönområden. Strax söder om fastigheten pågår exploatering av ett nytt bostadsområde vid Tollare. Trafikleden 222 passerar ca 400 norr om fastigheten som förbinder området med centrala Nacka och Stockholm samt Värmdö.

Avståndet till Nacka Forum är ca 3 km. De allmänna kommunikationerna i området är buss. Busslinjerna 414 och 442 trafikerar Sockenvägen. Närmaste service ligger vid Björknäs Centrum och närmaste större serviceutbud finns i Nacka Forum.

Tomten



Tomten är en hörntomt som ligger mot Sockenvägen och Hedenströms väg. Tomtarealen uppgår till 12 462 m² och är bebyggd med Johannes Petri skola. Marken sluttar något längs Hedenströmsväg och Sockenvägen. Obebrygda delar av tomten utgör naturmark, lekytor och hårdgjorda ytor för kommunikation. Fastigheten nås via Sockenvägen, Boovägen eller Lännerstavägen som alla ansluter till trafikleden 222.

Byggnader

Tomten är bebyggd med en förskola och skola för ca 650 barn. Byggnaden ägs av tomträttsinnehavaren och ingår inte i värderingen.

Taxeringsuppgifter

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

Typ	Typ- kod	Värdeår	Taxeringsvärde 2013 (kr)		
			Mark	Byggnad	Totalt
Specialenhet, skola	825	-	-	-	-

Tabell 1 – Taxeringsuppgifter



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

Tabell 2 - Typkoder för fastigheter, www.skatteverket.se

Den innevarande taxeringsperioden för hyreshusenheter är 2013-2015. För hyreshusenheter sker en förenklad eller allmän fastighetstaxering vart tredje år. Fastighetsägaren måste även deklarera fastigheten vid förenklad fastighetstaxering då den viktigaste värdefaktorn hyra är förändlig över tiden.

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

Planer och bestämmelser

Gällande detaljplan för Tollare 1:334 m fl Johannes Petri Skola i Boo, Dp 516 är fastställd 2011-06-07 och har vunnit laga kraft 2011-07-07. Planbestämmelserna anger ändamål skola. Högsta tillåtna byggnadshöjd är +48,0 meter över nollplanet. Marknivån ligger på mellan +30 – 32 m över nollplanet. Tillsammans med grannfastigheten Tollare 1:335 och samfälligheten Tollare S:6 tillåts en exploatering om 9 500 m² BTA ovan mark.

Detaljplanen har en genomförandetid till 2016-07-07. Under genomförandetiden har en fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med plan. Om planen ersätts med ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för skada.

Befintlig bebyggelse bedöms överensstämma med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.

Rättigheter etc

Det finns inga inskrivna rättigheter i Fastighetsregistret. Fastigheten har andel i samfälligheten Tollare S:6. Samfälligheten avser mark om 2 064 m² som är avsedd för parkering.

Miljö

Fastigheten är bebyggd med en skola år 2005/06. I samband med bygglovet och framtagande av ny detaljplan år 2011 gjordes sannolikt en markundersökning. Innan uppförandet av skolan var marken sannolikt obebyggd. Inga undersökningar av eventuell miljöbelastning på fastigheten har varit möjliga inom ramen för uppdraget. Se vidare bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”.

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



Tomträtt

Objektet är upplåtet med tomträtt på 20 år från 2007-10-01 som löper tillsvidare med ändamålet skolverksamhet. Uppsägning får ske till 2027-10-01 och därefter till utgången av 20-årsperioder. Den årliga avgelden är för närvarande 234 000 kronor. Aktuell avgältsperiod är 10 år från 2007-10-01. Anläggningsavgift för anslutning till kommunens va-nät och gatukostnader ingår i tomträtsavgelden.

Avgelden är oförändrad under avgältsperioden varefter den kan regleras, förutsatt att någon av parterna under näst sista året av perioden väcker talan angående omprövning. Detta innebär att talan måste väckas innan 2016. Väcks inte sådan talan eller har dessförinnan inte annat överenskommits, utgår avgelden oförändrad även för den kommande perioden.



Marknadsanalys

Orten

I Nacka kommun finns 97 986 invånare per 2015-12-31. Befolkningen har under det senaste året ökat med +1,8 procent. Orten har mycket goda kommunikationer. Regionvägen 222 passerar Nacka och ansluter till E4:an ca 7 km väster om Nacka. De allmänna kommunikationerna är bussar som ansluter till tunnelbana i Stockholm kommun. Det finns även tågförbindelse med Stockholm. Tyngdpunkten i näringslivet ligger på handel, tjänster, bygg, vård och utbildning. De största privata företagen är TeliaSonera, Cgi It-konsulter, Dustin AB, Atlas Copco, Casco Adhesives AB, Gant och Fredells Trävaru AB. Nacka kommuns ställning i regionen är stark. Det är attraktivt att bo i kommunen och handeln lockar många från södra Stor-Stockholm. Närheten till naturen och Stockholms innerstad är positivt. Den totala arbetslösheten år 2015 var 4,6 procent. Det senaste året har det varit en uppåtgående trend vad avser näringssliv och sysselsättning. Vår prognos för den allmänna utvecklingen för näringssliv och sysselsättning är en fortsatt uppgång.

Mark - allmänt

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

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

Planprocessen - så här görs en detaljplan

Planbesked	Planprogram Miljöbedömning	Samråd	Granskning	Antagande	Laga kraft
------------	-------------------------------	--------	------------	-----------	------------

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



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

Fastigheter - Skolor

I Nacka kommun finns 102 skolfastigheter med typkod 825. Fastigheterna ägs till stor del av Nacka kommun. Av de 102 fastigheterna ägs 75 fastigheter av Nacka kommun. Övriga ägare är Praktikertjänst, Stift Anna Johansson – Visborgs Minne och fastighetsbolag, föräldrakooperativ, skolor (egenanvändare) och Statens Fastighetsverk. Fastigheterna är jämt fördelade geografiskt i Nacka.

Omsättningen på fastigheter är låg till medel. Sedan december år 2011 till december 2014 har det sålts 9 fastigheter som är taxerade som skola eller delvis skola. Fastighetsbolaget Turako har köpt ett flertal skolfastigheter, varav två ligger i Nacka kommun. Försäljningarna avser främst annan användning än skola.

Hyresmarknad

Vakansgraden bedöms för lokaler ligga mellan 5 - 10 procent vilket motsvarar i area mellan 30 000 och 70 000 m². Det finns 106 lokaler att hyra enligt internetsidan Objektvision. De outhynda lokalerna finns huvudsakligen i områdena Sickla, Nacka Strand, Danvikstull, Ektorp Centrum och Nacka Forum. Efterfrågan på lokaler bedöms för närvarande vara stabil medan efterfrågan på bostäder är mycket god. Under det senaste året bedöms marknadshyrsnivån för lokaler vid nyteckning av kontrakt ligga mellan 1 200 – 2 000 kr/m². Vår prognos är att vakansgraden för lokaler under det närmaste året kommer att vara stabil eller sjunka något samt att marknadshyrorna för lokaler kommer att ligga oförändrat.



Definitioner och värderingsmetoder

Definition av marknadsvärde

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

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

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

För värdebedömningen av Tollare 1:334 har endast en ortsprismetod använts.

Ortsprismetod

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

Värdebedömning

Försäljningar av mark för exploatering till skola är mycket få då flesta projekt de senaste åren avser bostadsändamål. Värdebedömningen baseras på en ortsprisanalys av markanvisningar för skola men även för lokaler (kontor).

Ortsprisanalys

Urval

För att identifiera ett relevant ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts;

Fastighetstyp	Skola och lokaler
Kommuner	Nacka, Solna, Danderyd, Täby, Sollentuna, Stockholm, Tyresö
Typkod	825, 310
Areal	4 000 – 4 800 m ² , flera är okända
Förvärvstidpunkt	2008-2016

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort.

Urvalet redovisas i bilaga/nedan:

Fastighet	Adress	Kommun	Tomt-areal, m ²	Förv.-datum	Köpesk.-Kr/m ² TA	Köpesk.-Kr/m ² BTA
Bodals Gård 1	Larsbergsvägen 8	Lidingö	4 800	aug-08	729	1 250
Åkeshov 1:1 mfl	Tunnlandet	Stockholm	-	nov-12	-	3 800
Årsta 1:1, del	Ersta Gårds Väg	Stockholm	-	okt-12	-	4 000
Ladugårdsg. 1:4 mfl	Frihamnsgatan 2	Stockholm	-	mar-13	-	6 550
Orminge 45:1 mfl	Orminge C	Nacka	4 000	jan-14	-	1 500
Grantorp 5:3, del	Hälsovägen	Huddinge	-	jan-15	-	1 000

Nedan kan läget på jämförelseobjekten (röda) och värderingsobjektet (blå) ses i karta.

Analys

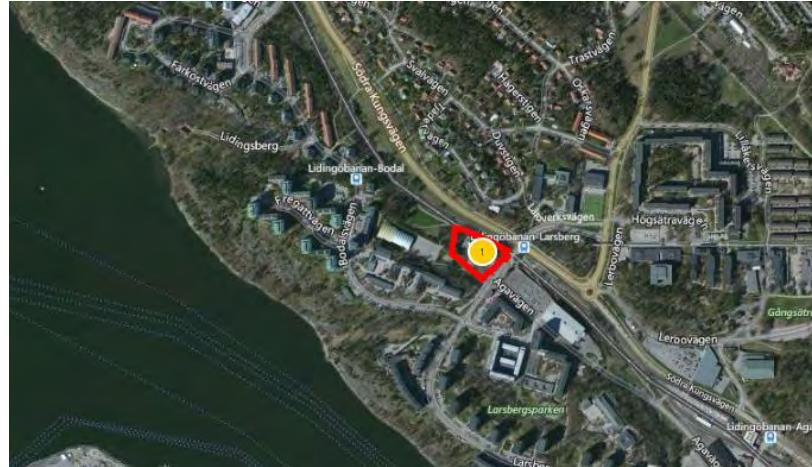
Ortsprismaterial har analyserats i Stor-Stockholm och har efter gallring resulterat i sex sålda fastigheter, varav fem markanvisningar, med egenskaper enligt ovan. Dessa fastigheter bedöms ha sålts/anvisats till priser som varierar mellan 1 000 och 6 550 kr/m² tomtareal. Fastigheterna har sålts till ett genomsnittligt pris om cirka 3 017 kr/m² bedömd BTA. Motsvarande median är 2 650 kr/m² BTA.

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

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

Nedan följer en beskrivning av jämförelseobjekt och kortare analys.

Bodals Gård 1, Lidingö



John Mattson köpte av Lidingö Stad i augusti 2008 mark om 4 800 m² för skola. Marken har senare slagits samman med Bodals Gård 1. Köpeskillingen uppgick till 3,5 mkr. Fastigheten bebyggdes år 2009 av Lidingö Universitetslokaler om 2 889 m², varav ca 350 m² lokaler låg på redan befintlig byggnad på Bodals Gård 1. Den bedömda bruttoarean för den tillkommande markareal uppgår till ca 2 800 m² BTA, vilket ger ett värde om **1 250 kr per m² BTA**. Fastigheten har adressen Larsbergsvägen 8. Fastigheten ligger i Larsberg på Lidingö.

Åkeshov 1:1, Pundet 1 m fl, Stockholm



Stockholms kommun har tagit ett inriktningsbeslut hösten 2012 om markanvisning till JM AB i Bromma. JM och Stockholms kommun har arbetat sedan 2011 med en exploatering med bostäder, handel och kontor inom fastigheterna Pundet 1, Åkeshov, Vävnaden 1 och Linneduken 4. JM föreslår förvärva mark från Stockholms kommun för kontor i utbyte mot del av fastigheten Grammet 1, Pundet 1 och Vävnaden 1. Köpeskillingen för mark med kontor uppgår till **3 800 kr per m² BTA**. Området ligger vid Tunnlandet i Bromma som



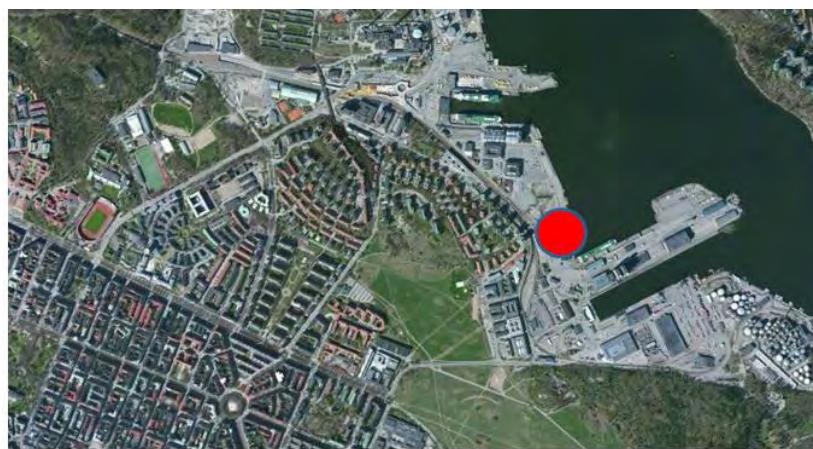
utgör en plats för handel och är en knutpunkt för kommunikationer. Exploateringsgraden är ej angiven men byggrätten bedöms uppgå till mellan ca 50 – 100 procent av tomtarealen.

Årsta 1:1, Stockholm



Stockholms kommun markanvisar del av Årsta 1:1 vid Årstafältet till Svenska Bostäder i februari 2013. Fastigheten ligger ca1,5 km väster om Globen City. Adressen saknas men fastigheten ligger intill Ersta Gårdsväg och Sandfjärdsgatan. Markanvisningen avser bostäder och lokaler för förskola. Priset för mark med byggrätt för förskola uppgår till **4 000 kr/m² BTA**. Priset avser värdeuttpunkten oktober 2012. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

Ladugårdsgärdet 1:4 och 1:5, del av, Stockholm



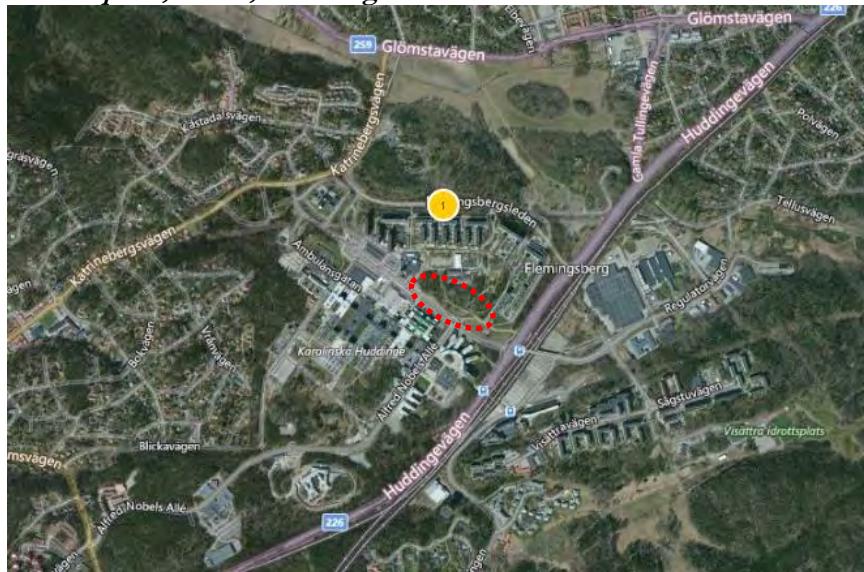
Stockholms kommun har beslutat i februari/mars 2013 om markanvisning till Wallsea AB för mark vid Värtahamnen. Fastigheten ska förvärvas av bolaget efter avstyckning. Köpeskillingen uppgår till **6 550 kr per m² BTA kontor**. Fastigheten har adressen Frihamngatan 2. Fastigheten ligger vid Värtan som är under omvandling från industri till stadsdel med bostäder och kontor. Exploateringsgraden är ej angiven men byggrätten bedöms uppgå till mellan ca 50 – 100 procent av tomtarealen.

Orminge 45:1, 53:9, 52:1, Nacka



Nacka kommun markanvisar fastigheterna Ormine 45:1, 53:9 och 52:1 i Orminge Centrum till Magnolia Bostad AB i januari 2014. Fastigheterna ligger i Orminge 4-5 km öster om Nacka Forum. Fastigheterna har adressen Edövägen 5 m fl. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med 39 500 m² BTA bostäder och 4 000 m² BTA lokaler. I anvisningen uppgår priset för marken, vid en avvikelse från överenskommen volym, till 4 000 kr/m² BTA. Bostäderna ska upplåtas med 50 procent bostadsrätter och 50 procent hyresrätt. Vid en avvikelse från en volym om 4 000 m² BTA lokaler uppgår priset till **1 500 kr/m² BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

Grantorp 5:3, del av, Huddinge





Huddinge kommun har tagit fram förslag till markanvisning för del av fastigheten Grantorp 5:3 i Huddinge kommun i januari 2015. Fastigheten ligger i Flemingsberg strax norr om Karilinska Sjukhuset i Huddinge. Adressen är Hälsovägen. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med 40 000 m² BTA bostäder och lokaler. I anvisningen uppgår priset för marken, 1 550 – 2 500 kr/m² BTA för bostäder och **1 000 kr/m² BTA** för lokaler. En förskola om 1 000 m² är planerad. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock bedöms läget på värderingsobjektet vara mer attraktivt.

Analys

Försäljningarna/markanvisningarna har skett mellan år 2008-2015 och varierar kraftigt i pris. Priserna för mark med centrala lägen eller nära Stockholms innerstad ligger på mellan 4 000 – 6 000 kr/m² BTA medan priserna för mer ocentrala lägen u förorterna ligger på mellan 1 000 – 2 000 kr/m² BTA.

Markvärdet på värderingsobjektet med detaljplan för lokaler eller förskola kan bedömas med stöd av ortspris/markanvisningar till mellan **2 000 – 5 000 kr/m² BTA**. Med en bruttoarea för värderingsobjektet om 7 200 m² BTA blir markvärdet mellan 14 400 000 – 36 000 000 kr. En ny tomträttsavgäld med en avgäldsränta om 3,0 procent blir då mellan 432 000 – 1 080 000 kr. Antalet objekt är få och därför finns en osäkerhet i värdebedömningen.

Bedömningen av värdet sker även via en analys av tomträttsavgälder nedan.

Tomträdder för skola

I Nacka kommun finns nio fastigheter som är upplåtna med tomträtt för skola. Fyra fastigheter är belägna i Boo församling, tre i Saltsjöbaden, en i Nacka Strand och en på Kvarnholmen. Fastigheterna har en tomtareal om totalt 66 059 m² och medelarealet uppgår till 7 340 m². Tomträttsavgälderna uppgår till 1 351 400 kr per år. Fastigheterna är bebyggda med förskolor och skolor. Åtta av nio tomträdder har en tomträttsavgäld som löper under en 10-årsperiod medan en har en avgäld på 20 år.

Avgälderna är tecknade mellan år 2000 och 2015. Den utgående avgälden indikerar tillsammans med en avgäldsränta ett markvärde. Avgäldsräntan varierar beroende på om det är en 10 årig eller 20 årig avgäldsperiod men också beroende på när avgälden reglerades. Avgäldsräntan har sjunkit under senare år, vilket har prövats i domstol. Avgäldsräntan har tidigare varit 3,75 procent för 10-årig avgäld och 4,5 procent för 20-årig avgäld. År 2011 har Hovrätten gjort bedömningen att räntan ska vara 3,25 procent för en 10 årig avgäld och år 2015 har Hovrätten i en dom återigen sänkt räntan, nu till 3,0 procent.

Avgälderna för tomträdderna indikerar ett markvärde om mellan 1 000 – 6 200 kr/m² BTA. Fastigheterna är taxerade som specialenheter och någon bruttoarea registreras inte i taxeringen. Bruttoareaen för respektive fastighet har istället bedömts via gällande detaljplan eller via en enklare uppmätning i fastighetsprogrammet Datscha. Medelvärdet uppgår till 3 500 kr/m² BTA.

Värdet för värderingsobjektet kan med stöd av befintliga tomträttsavgälder i Nacka kommun för skolor bedömas till mellan **3 000 – 4 000 kr/m² BTA**. Med en bruttoarea för värderingsobjektet om 7 200 m² BTA blir markvärdet mellan 21 600 000 – 28 800 000 kr. En ny tomträttsavgäld med en avgäldsränta om 3,0 procent blir då mellan 648 000 – 864 000 kr.



Marknadsvärde

Allmänt

Värderingsobjektet utgör mark på fastigheten Tollare 1:334 i Nacka kommun. Adressen är Hedenströms väg 1 och tomtarealen uppgår till 12 462 m². Fastigheten är belägen i Saltsjö-Boo och avståndet till större service i Nacka Forum är ca 3 km. Tomten är bebyggd med Johannes Petri skola med en lokalarea om 6 500 m² och bedömd bruttoarea om 7 200 m². Området bedöms vara attraktivt för bostäder. Värdebedömningen baseras på dels en ortsprismetod av mark för skolor och lokaler dels en analys av tomträffar för skolor i Nacka kommun. Antalet försäljningar av mark för lokaler är mycket få och därför är värdebedömningen något osäker.

Marknadsvärde

Efter en ortsprisanalys och en analys av tomträffsavgålder för skolor i Nacka kommun bedöms marknadsvärdet för marken, inklusive VA- och gatukostnader, med byggrätt för skola på Tollare 1:334 i Nacka kommun vid värdeutidpunkten 9 maj 2016 ligga på 25 000 000 kr. En marknadsmässig tomträffsavgåld bedöms till 750 000 kr.

Marknadsvärde

25 000 000 kr

(Tjugo fem miljoner kronor)

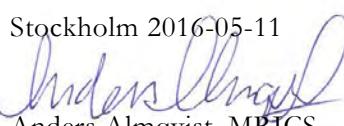
Tomträffsavgåld

750 000 kr per år

(Sju hundra femtio tusen kronor)

Marknadsbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-05-11


Anders Almqvist, MRICS
Civ. Ing, Fastighetsekonom

FS Fastighetsstrategi AB
Box 7644
103 94 Stockholm

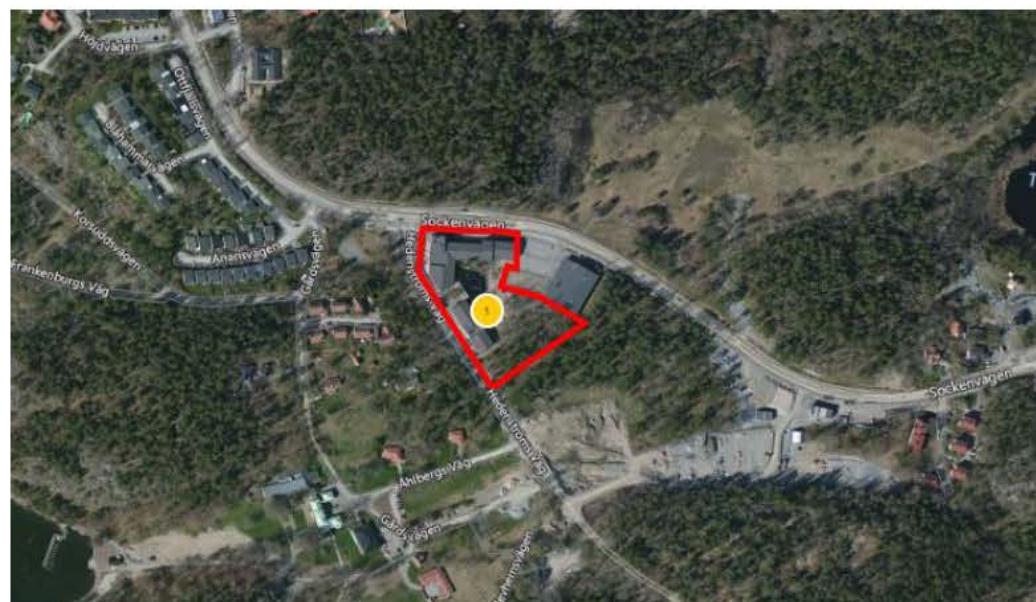
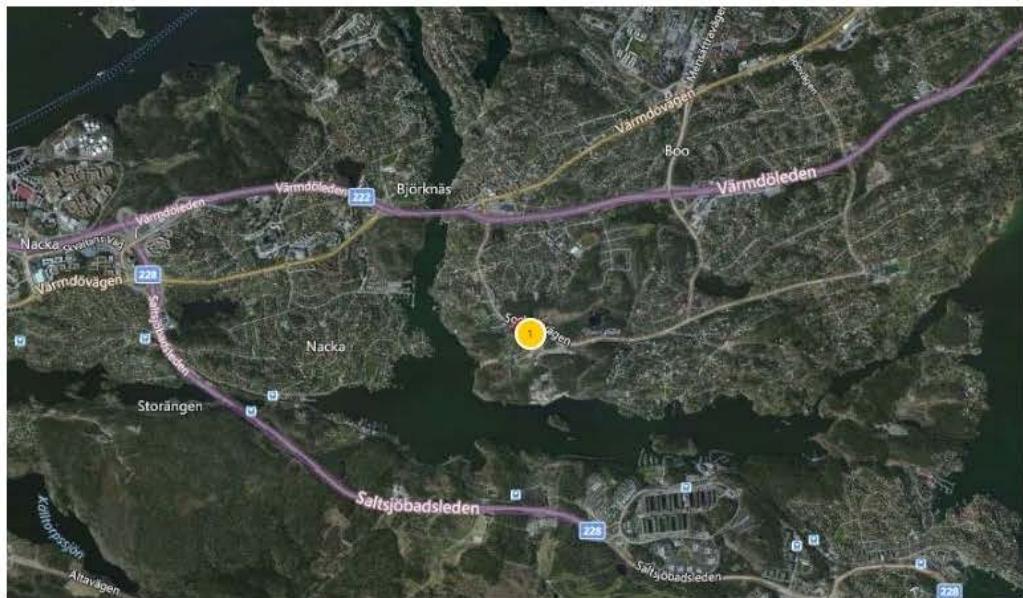
Tfn 08 - 545 297 30

www.fastighetsstrategi.se

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilaga 1 – Karta



Bilaga 2 – Bilder



Bilaga 2 – Bilder



Bilaga 2 – Fotografier

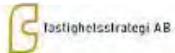


Tollare S:6





Bilaga 3 – Utdrag FDS

**FASTIGHET****NACKA TOLLARE 1:334**

Fastighetsnyckel:	010500605	Aktualitet FR:	2013-04-29
Län:	01, STOCKHOLM	Kommun:	82, NACKA
Distrikt:	215032, Boo		
Församling (2015-12-31):	03, Boo		

URSPRUNG**NACKA TOLLARE 1:16****AREAL**

Totalareal:	Varav land:	Varav vatten:
12 462 kvm	12 462 kvm	0 kvm
1,2462 ha	1,2462 ha	0 ha

KOORDINATER

Punkttyp:	N:	E:	Gå till:
Central	6578519.4	684130.4	
	6578568 (RT90)	1638365 (RT90)	

ÅTGÄRDER

Datum:	Akt:
Fastighetsrättsliga Avstyckning, Fastighetsreglering 2006-09-22	0182K- 2006/106

ANDEL I SAMF.

Ev. andelstal inom parantes
NACKA TOLLARE S:6 (0.5 Övrigt)

ADRESS

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Hedenströms väg 1	132 49	Saltsjö-Boo	Boo
Hedenströms väg 3			Boo
Hedenströms väg 5			Boo

LANTMÄTERIKONTOR

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

PLANER

DP 356
Plan: Detailplan
Aktbeteckning: 0182K-2005/114 **Beslutsdatum:** 2005-06-15

Sök efter InfoPlan.

Hänv. till beslut:

010080414

Laga kraft: 2005-07-15

Genomförande: 2005-07-16 - 2010-07-15



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA TOLLARE 1:334

Populärtillstånd: SKOLA I TOLLARE**Anmärkning:** GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT**Berörd
komun:** NACKA**DP 516****Plan:** Detaljplan**Aktbeteckning:** 0182K-2011/101 **Beslutsdatum:** 2011-06-07**Hänv. till beslut:**

010059997

Laga kraft: 2011-07-07**Genomförande:** 2011-07-08 - 2016-07-07**Populärtillstånd:** JOHANNES PETRI SKOLA**Berörd
komun:** NACKA**RÄTTIGHETER****Inga rättigheter hittades.****INSKRIVNING ALLMÄNT****Aktualitet:** 2016-05-02**Senaste ändring för fastigheten:** 2006-11-30 13:00:00**Inskrivningskontor**

LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING

Kontorsbeteckning: AI24

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

LAGFART**Ägare:**

212000-0167

NACKA KOMMUN

131 81 NACKA

Dagboksnr: 06/58613**Inskrivningsdag:** 2006-11-13**Beslut:** Beviljad**Fång:** Köp 2006-10-31**Köpeskilling fast egendom:** SEK 20 750 000

Avser även annan fastighet

Andel: 1/1**TOMTRÄTT****Innehavare:**

556701-0631

JOHANNES PETRI 2 AB

c/o SKANDIA FASTIGHETER AB

BOX 7063

103 86 STOCKHOLM

Dagboksnr: 06/60412**Inskrivningsdag:** 2006-11-21**Beslut:** Beviljad



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA TOLLARE 1 334

Fång: Upplåtelse av tomrätt 2006-10-30
Andel: 1/1

Aktuellt namn hos Bolagsverket: Johannes Petri 2 AB

UPPLÅTELSE TILL TOMRÄTT

Inkrivningsdag: 2006-11-21 **Dagboksnr:** 06/60411
Beslut: Beviljad
Upplåtelsedag: 2006-11-02 **Ändamål:** SKOLVERKSAMHET

Årlig avgåld: SEK 234 000
Avgåldens start: 2007-10-01
Avgåldsperiod: 10 år

Uppsägning får ske till: 2027-10-01 därefter med 20 års perioder.
Inskräckning: Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

TIDIGARE ÄGARE

Tid. ägare:
556034-5174
NCC AB
VALLG 3
170 80 SOLNA
Fång: Köp 1997-12-29
Överlåten andel: 1/1
Anmärkning:
Dagboksnr: saknas Beslut: Beviljad
Anm.: Lagfarten avser stamfastigheten

ÄLDRE FÖRHÄLLANDE

Akt: I84/42890	Akt: I87/40649	Akt: I06/54591	Akt: L98/4310	Akt: I25/63
Akt: I06/59063	Akt: I33/1330	Akt: I06/59064	Akt: I37/1615	Akt: I06/59065
Akt: I45/719	Akt: I06/59066	Akt: I72/8319	Akt: I06/59067	

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 1st **Summa:** 10 000 000
Datapantbrev Företrädesordning 1
Inskr.dag: 2006-11-30 **Dagboksnr:** 06/62067
Belopp: SEK 10 000 000
Innehav:
Dagboksnr: 06/62068
Beslut: Beviljad
HSH NORDBANK AG COPENHAGEN BRANCH KALVEBOD BRYGGE 39-41 015 60 DK-COPENHAGEN

INSKRIVNINGAR

Inga inskrivningar hittades.

ANTECKNING

Inga anteckningar hittades.



Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA TOLLARE 1:334

MER INFORMATION

Det finns 4 byggnad(er) på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det bor 15 personer inom 250m. Sök efter grannskapsinformation.

TAXERING**Taxeringsenhet:** 711725-1 (825 Specialenhet, skolbyggnad)**Taxeringsår:** 2014**Taxeringsvärde i tkr:** 0**Tax.enhet avser:** Hel registerfastighet**Areal:** 12 462**Ägare:****556701-0631**

Johannes Petri 2 AB

c/o DILIGENTIA AB

BOX 7063

103 86 STOCKHOLM

Juridisk form: Övriga aktiebolag

Andel: 1/1

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader



Bilaga 4 – Allmänna villkor för värdeutlåtande

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLATANDE

Härlunda tillkännade permanenta intendentur vid 111 (Richard Ellis AB), 111Z (Sweden AB), 111, Inre Hamngatan (Lundberg AB), 111B (Sveriges Radios AB), 111S (Sweden AB) och 111E (AB). De två varverbet med utländspråk, från God Wärdehuset, uppges att de också har rättighet att sända från 111B (Lundberg AB) och 111S (Sweden AB) under årsmedier för andrainskriftsverksamhet. 111B (Lundberg AB) sätter upp 111B-01 vid sändningar av hela, delar av fyra hälsor, rovdötter, tystnader på och annat eller liknande utvärningsuppsatser som svenska, skriven och ordfattad av utvärnsläkare efter tillstånd.

1. **What are the main components?**

- 1.1 Värderingsobjekter omfattar i värderande sättnings fast egendom eller motsvarande med tillstående främre och skyldigheter i form av servit, teknologiskt samtyckeläget och varierat myndighet eller skyldighet som fungerar avsedd att förse en bestämd ägare, bärare, till värdeutvärdering.

1.2 Värdeutvärderad omfattar även, i förekommande fall, till värdeutvärderat som är tillräckligt bekant och tydligt tillkända, dock ej underordnade till annan endamana än vad som fungerar ut i likhet.

1.3 Kontroll av innehåll är nödig eftersom det gäller att se till att objektet beskrivs med information som reflekterar dess faktum. Detta innebär att objekts priser, prislagsregel och finansiella värde, samt dess tekniska och tillståndsgivande ytterligheter utvärderas i enligt de tekniska och författningsliga riktlinjerna för värdering. Detta sker i samspråk med den tekniska informationen om objekten som finns i rapporten. Om detta saknas i den tekniska informationen om objekten ska detta utvärderas i enligt den tekniska informationen om objekten och dess tekniska och tillståndsgivande ytterligheter utvärderas i enligt den tekniska informationen om objekten.

2.1 Sensitivitetsräkning för värderingsvärdet

2.2 Den information som innehåller i värderandet har inskrift från källor som bevisats vara tillfredsställande. Samtidigt uppgifter som exklusive genom uppdragsskrivningen eller dennes teknik och teknikens myndiga tillstånd. Den tekniska värdeberäkningen har endast kontrollerats genom en allmän rättighetsbestyrkning. Värdeberäkningen har inte gjorts av tekniker som värdeberäknaren inte deltar i och är medveten om tekniken och dess teknik.

2.3 De raser som ingår till arrendet för värderandet är exklusive genom uppdragsgivarens rätt till denna raser. Värderandet har förturts på denna raser och har inte mixt upp dem på plan eller på rörelse, men anseras ha konstaterats genom en rättighetsbestyrkning. Värderandet har dessutom varit uppmärksamt med vid varje tillfälle gällande rättigheter, bestyrkningar.

2.4 Vid varje löpes- och användningsförhållanden eller annan myndighetsrätt, har värdebestyrkningen i värderandet tillräckt från gällande lagen och rättigheten samt dess myndighetsram. Koplar av dessa eller andra handlingar utvärderar värderandet vilket har exklusivt av uppdragsgivarens rätt till denna raser.

2.5 Värdeutvärderad återsätts dels myntbly till exekutorer myndighetsram och till rättigheten gällande vilket ej har plats i ärendet, den delen som har exekutorer myndighetsram till denna användning på denna raser i likhet.

3.1 Miljöfaktorer

3.2 Miljöfaktörerna gäller mota blandslutningsat mark 2 av byggnader inom värdeutvärderat men är i behov av samma eller att det tekniskt nästan annan form av miljöfaktörer bekräftas.

3.3 Miljöfaktörer är delar av det tekniska rättsliga dokumentet, vilket värdeutvärderaren godkänner innehåller och på vilket sätt

Ink 2006-11-21

Nr. 06/60411-12

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och Johannes Petri II, org.nr 556701-0631, adress c/o Servando Law AB, Cardellgatan 1, 114 36 Stockholm, nedan kallad tomrättshavaren har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

§ 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den 2 november 2006 till tomrättshavaren med tomrätt fastigheten Tollare 1:334 i Nacka kommun i det skick fastigheten har dagen för tomrätts-havarens undertecknande av detta avtal.

§ 2 AVGÄLD

Årliga tomrättsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, 234.000 kronor. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvar-tals början. Tomrättsavgäld skall dock erläggas först från och med den 1 oktober 2007.

§ 3 ÄNDAMÅL OCH BYGGNADSSKYLDIGHETER

Fastigheten får enbart nyttjas för skolverksamhet i enlighet med gällande detaljplan och av byggnadsnämnden beviljat bygglov.

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande bygg-nadslov erfordras, skall underställas kommunen för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomrättshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av kommunen bestämd skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överenskommelse icke har träffats mellan kommunen och tomrätts- havaren. Byggnad eller anläggning får icke utan kommunens medgivande rivas.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

§ 4 VATTEN OCH AVLOPP, GATUKOSTNADER

Anläggningsavgift för anslutning till kommunens va-nät och gatukostnader ingår i tomrätts-avgälden.

§ 5 UPPLÄTELSER

Tomrättshavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomt-rätten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgi-vande.

§ 6 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den 1 oktober 2007.

§ 7 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar tjugo år räknat från den 1 oktober 2007. De därför följande perioderna skall även omfatta tjugo år.

§ 8 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSER M. M.

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträdden under upplåtelsetiden.

§ 9 INSKRIVNING, ÖVERLÄTELSE

Kommunen skall för tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträdden. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomträttshavaren.

Vid överlätelse av tomträdden åligger det tomträttshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlätelsen.

§ 10 LEDNINGAR M. M.

Tomträttshavaren medger att kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får framdraga och bibehålla vatten- och avlopps-, el- och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra anordningar som hör till ledningarna. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnad där någon olägenhet för tomträttshavaren ej uppstår.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges vidare rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten. Kommunen skall äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågavarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som ovan nämns enligt denna paragraf. Dock är tomträttshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

Tomträttshavaren godkänner att byggnation på grannfastighet får ske i fastighetsgräns, och medger blivande köpare till sådan grannfastighet tillträde till markområdet för underhåll av byggnad i den gemensamma fastighetsgränsen.

Tomträttshavaren är medveten om att markområdet belastas eller kan komma att belastas av ett eller flera servitut av sådant slag som kan bli erforderliga för ordnande av angränsande fastigheters dagvatten, vatten- och avloppsledningar, el-, tele- TV-nät m m.

Tomrättshavaren avsäger sig all rätt att av kommunen kräva ersättning på grund av sådana olägenheter.

§ 11 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

Tomrättshavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. Tomrättshavaren svarar för de kostnader, som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddsstiftning eller liknande. Därest sådana åtgärder icke vidtages äger kommunen rätt att utföra dessa på tomrättshavarens bekostnad.

§ 12 KONTROLL

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

§ 13 ÖVRIGT

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

§ 14 GODKÄNNANDE

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att det godkännes av kommunfullmäktige i Nacka kommun genom beslut som vinner laga kraft.

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

Nacka den 30/10 2006
För NACKA KOMMUN

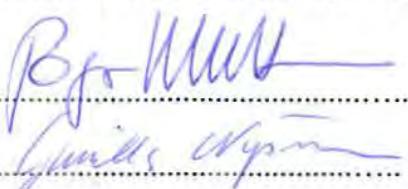
Erik Langby
Kommunstyrelsens ordförande

Dag Björklund
Fastighetsdirektör

Stockholm den 30/10 2006
För Johannes Petri II AB

.....
Daniel Andersson

Kommunens namnteckningar bevittnas:


.....
Gunnar Wijk

Tomrättshavarens namnteckning
bevittnas:


.....
Tomas Hager

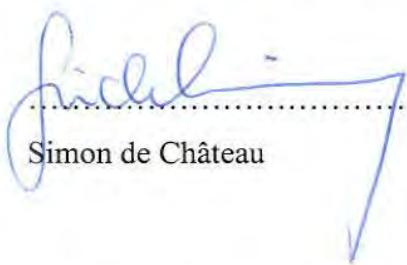
FULLMAKT

Nr.....

för Daniel Andersson att för Johannes Petri II ABs räkning vidta samtliga de åtgärder som erfordras för att träffa tomträtsavtal med Nacka kommun avseende upplåtelse av tomrätt till fastigheten Nacka Tollare 1:334 inklusive men inte begränsat till undertecknande av avtal om upplåtelse av tomrätt.

Stockholm den 30 oktober 2006

Johannes Petri II AB, 556701-0631

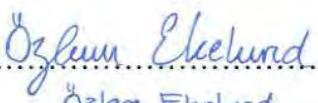


Simon de Château

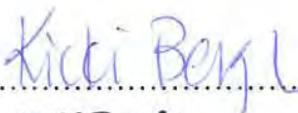


Johan Knaust

Ovanstående namnteckningar bevitnas:



Özlem Ekelund



Kicki Bergh

Kommunfullmäktige
29 maj 2006

Vid Nacka kommunfullmäktiges sammanträde den 29 maj 2006, klockan 18.00 - 22.30 i Nacka konferenscentrum närvarade och tjänstgjorde ledamöter och ersättare enligt nedan.

LÄNSRÄTTEN I
STOCKHOLMS LÄN

④ 2006 -08- 24

FÖRSTA POSTEN

Målnr: Rotel:

Teckenförklaring

- X Visar att ledamot tjänstgjort under sammanträdet
- Avslöjar att personen varit frånvarande under sammanträdet
- T Markerar ersättare som tjänstgjort
- N Upplyser att ersättare närvarat under sammanträde

Dessa tecken återfinns i den första kolumnen efter namnet. I den andra kolumnen antecknas under vilka paragrafer en person närvarat/tjänstgjort om han/hon inte har gjort det under hela sammanträdet.

Ledamöter	X/-	Ersättare	T/N
Moderata samlingspartiet (m)			
Erik Langby	X	Lars Stenholm	T
Mats Gerdau	X	Gunilla Elmberg	T From § 95
Eva Öhbom Ekdahl	X	Tomas A Hammar	-
Susann Markow	X From § 95	Börje Wessman	T
Ingegerd Thorngren	X	Ingmar Berthelsen	T From § 95
Birger Berggren	-	Björn Sandström	T §§ 90-95, 99-
Arne Larsson	X	Ann Mari Hjort	T § 95
Mikael Sandström	X From § 96	Nina Lindqvist	-
Anders Henriksson	X	Magnus Plathin-Sturaeus	-
Åsa Eklund	X	Ulrika Roald	-
Henrik Isoz	X	Per Roald	-
Cathrin Bergenstråhle	-	Ewa Tillberg Dorch	-
Lars Berglund	X		
Annika Jung Backman	X From § 95		
Ylva Sandström	X From § 96		
Björn Källström	-		
Eva Närvä Eickenrodt	X From § 95		
Christoffer von Sabsay	X Tom § 98		
Johan Wouters	X		
Tobias Nässén	X From § 95		
Magnus Bergman	-		
Sven Ljungberg	X		
Vilma Mori Aguilar	X		
Folkpartiet liberalerna (fp)			
Stefan Saläng	X	Björn Carheden	T
Monica Brohede	X	Susanne Berger	T Tom § 118
Birgitta Westman	X	Lennart Grudevall	T From 105
Lars Hultkvist	X From § 94	Annie Moberg	T From § 119
Mats Granath	-	Sten Grack	N
Mohammad Noori	X		

Justerandes signatur	1(50)	Utdragsbestyrkande

Kommunfullmäktige

29 maj 2006

Gunilla Grudevall-Steen	X	From § 95			
Anita Tänneryd	-				
Anna-Karin Boréus	X	Tom § 104			
Monia Sturén	X				
Kristdemokraterna (kd)					
Anders Wennerström	X		Bengt Eriksson	T	
Birgitta Persson	-		Jan-Eric Jansson	N	
Lotta Sjöman	X				
Torsten Lindholm	X				
Arbetarpartiet – Socialdemokraterna (s)					
Kaj Nyman	X		Jan-Olof Edin	-	
Gunnel Nyman Gräff	X		Natalja Sterman	T	From § 95
Lennart Ängeby	X		Sune Åsvik	-	
Karl-Axel Johansson	X		Barbro Forsström	T	
Tuija Meisaari-Polsa	X		Benny Ryd	-	
Anders Nordmark	-		Ola Karlsson	T	
Sandra Hultgren	-		Majvie Swärd	-	
Anders Huzelius	-		Barbro Cederqvist	-	
Mattias Qvarsell	X				
Suzie Vondracek	X				
Joseph Tekle	-				
Helena Westerling	X	From §93			
Michael Silkesjöö	-				
Åke Ekstrand	X	From § 93			
Pyret Hedlund	X				
Virginia Bustillos	X				
Vänsterpartiet (v)					
Rolf Wasteson	X		Agneta Johansson	T	
Birgitta Rasmussen	X		Ronald Eriksson	-	
Dan Johansson	X				
Lisa Rasmussen	-				
Miljöpartiet de gröna (mp)					
Elisabeth Karlsson	X		Kerstin Nöre Söderbaum	T	Tom § 95
Bo Ericson	X		Henrik Sundström	T	
Roland von Malmborg	X	From § 96			
Marika B Hansen	-				
Övriga deltagare: Lennart Jonasson					

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunfullmäktige
29 maj 2006

Utses att justera

Anders Wennerström och Dan Johansson

Justeringens
plats och tid

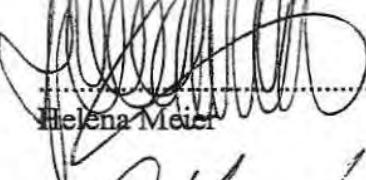
§§ 95, 100-101; Stadsledningskontoret den 30 maj 2006 klockan 09.00
§§ 90-94, 95-99, 102-; Stadsledningskontoret den 7 juni 2006 klockan 09.00

Paragrafer

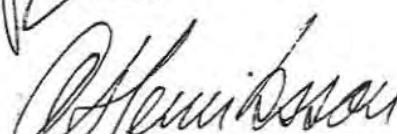
§ 90 – 126
Protokollet omfattar 47 sidor

Underskrifter

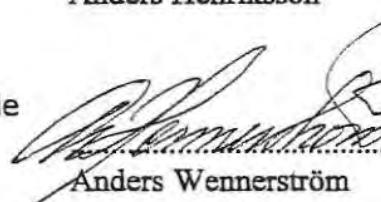
Sekreterare


Helena Meier

Ordförande


Anders Henriksson

Justerande


Anders Wennerström


Dan Johansson

BEVIS om ANSLAGSDAG

Kommunfullmäktiges protokoll är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Sammanträdesdatum

29 maj 2006

Anslaget sätts upp

§§ 95, 100-101; 30 maj 2006

§§ 90-94, 96-99, 102-126; 7 juni 2006

Anslaget tas ned

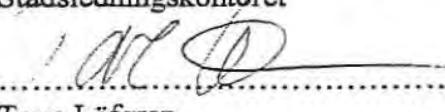
§§ 95, 100-101; 21 juni 2006

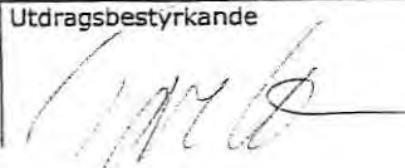
§§ 90-94, 96-99, 102-126; 29 juni 2006

Förvaringsplats för protokollet

Stadsledningskontoret

Underskrift


Tove Löfgren



Kommunfullmäktige
29 maj 2006

§ 104

Dnr KFKS 2005/335

Tollare skola/Johannes Petriskolan - köp av del av fastigheten Tollare 1:16 och upplåtelse av del av det förvärvade området med tomträtt

Beslut

1. Kommunen förvärvar i enlighet med föreslaget köpekontrakt del av fastigheten Tollare 1:16 av NCC AB Publ. (556034-5174) för en köpesumma av 20 750 tkr inkl moms, för att möjliggöra genomförande av Tollare skola/Johannes Petriskolan.
2. Efter genombord fastighetsbildning upplåts, i enlighet med föreslaget tomträttsavtal, den på bilaga 7 markerade delen av det förvärvade området (c. 50 %) med tomträtt under 20 år till Johannes Petri skola AB (556701-0631) mot en tomträttsavgåld på 234 tkr/år under den första 10-årsperioden.
3. Investeringsmedel för inköpet upptages i 2007 års budget.
4. Kommunen förbinder sig att i enlighet med föreslaget avtal om förvärvsskyldighet förvärv skolbyggnaden för 50 000 tkr år 2027
5. Nacka kommun ansvarar för gatu- och exploateringskostnader och plankostnader för hela fastigheten.

Ärendet

Ärendet har tidigare behandlats av kommunfullmäktige den 12 december 2005, § 290, med följande inriktningsbeslut;

1. Pysslingen Skolor och Förskolor låter Pysslingens fastighetspartner uppföra och äga Tollare skola med Pysslingen Skolor och Förskolor som operatör
2. Nacka kommun ansvarar för kostnader för uppförandet av sporthall samt gatu- och exploateringskostnader och plankostnader för hela fastigheten
3. Fastigheten förvävas av NCC och delas i två fastigheter - en för skolbyggnaden och en för sporthallen - med Pysslingens fastighetspartner resp. Nacka kommun som fastighetsägare
4. Kommunen förbinder sig att förvärv skolfastigheten till ett restvärde om 20 år om fortsatt skolverksamhet inte är aktuell vid den tidpunkten
5. Delegerar till Kommunstyrelsen att godkänna kostnaderna för markförvärvet resp. restvärdet efter 20 år

Därefter har förhandlingar genomförts med företrädare för Pysslingen skolor och förskolors fastighetspartner för att finna lösningar avseende finansieringen av skolan som beräknas kosta 109 mkr. I förutsättningarna ingår att årshyran för skolverksamheten uppgår till 1477 kr/m² vilket är nuvarande hyrestak vid finansiering inom checksystemet.

Stadsledningskontoret har också fört förhandlingar med en annan tänkbar fastighetsägare för att stämma av möjligheterna till annan finansiering men det var inte möjligt inom de givna ramarna.

LAGAKRAFTBEVIS

Utfördat av länsrätten i Stockholms län.

Justerandes signatur		Utdragsbestyrkande	Enligt länsrättens datering har denna dom/detta beslut från till denna dag inte överklagats
		33(50)	Stockholm 20 - 06.08.04 Ann-Sofie Larssdotter

Kommunfullmäktige
29 maj 2006

Skolan måste vara färdigställd till höstterminen 2007, bygglov har beviljats och markarbetena har påbörjats i begränsad omfattning för att klara färdigställandetiden.

NCC som äger marken säljer den i färdigberett skick för 20 750 tkr inkl moms och tillträdet sker av kommunen under hösten 2006 under förutsättning att erforderliga fastighetsbildningsbeslut vunnit laga kraft. Kommunen har därefter rätt till momsavdrag på 2 750 tkr. Omfattningen på markarbetena som godkänts av Johannes Petri skola AB framgår av bilaga.

Tomrätt upplåtes så snart lagfart erhållits för den del av fastigheten som skall upplåtas.

Kommunen förbinder sig att år 2027 köpa byggnaden för 50 000 tkr om ägaren kräver detta. Byggnadens skick vid köpetillfället framgår av bilagda beskrivning.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag kommunstyrelsen den 29 maj, § 103 Bilaga 56/a
Fastighetskontorets tjänsteskrivelse den 12 maj 2006, med bilagor Bilaga 56/b

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsen den 29 maj 2006, § 103

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

6. Kommunen förvarar i enlighet med föreslaget köpekontrakt del av fastigheten Tollare 1:16 av NCC AB Publ. (556034-5174) för en köpesumma av 20 750 tkr inkl moms, för att möjliggöra genomförande av Tollare skola/Johannes Petriskolan.
7. Efter genomförd fastighetsbildning upplåts, i enlighet med föreslaget tomträtsavtal, den på bilaga 7 markerade delen av det förvärvade området (c. 50 %) med tomrätt under 20 år till Johannes Petri skola AB (556701-0631) mot en tomrätsavgåld på 234 tkr/år under den första 10-årsperioden.
8. Investeringsmedel för inköpet upptages i 2007 års budget.
9. Kommunen förbinder sig att i enlighet med föreslaget avtal om förvärvsskyldighet förvärva skolbyggnaden för 50 000 tkr år 2027
10. Nacka kommun ansvarar för gatu- och exploateringskostnader och plankostnader för hela fastigheten.

Yrkanden

Under diskussionen i ärendet yrkade Mats Gerdau bifall till kommunstyrelsens förslag.

Gunnel Nyman Gräff yrkade avslag på kommunstyrelsens förslag punkten 2 till förmån för beslut att kommunen ska bygga i egen regi och att beslut om driftsformen tas senare. Beträffande punkten 4 i kommunstyrelsens förslag yrkade hon i första hand avslag på kommunstyrelsens förslag och i andra hand att punkt 4 kompletteras med "Kommunen har rättighet att förvärva skolbyggnaden för 50 000 tkr år 2027".

Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
	34(50)

Kommunfullmäktige
29 maj 2006

Dan Johansson instämde i Gunnel Nyman Gräffs yrkanden med den skillnad att beträffande punkten 2 i kommunstyrelsens förslag yrkade han att kommunen skulle bygga och driva skolan i egen regi. Roland von Malmborg instämde i första hand i Dan Johanssons yrkande avseende punkten 2 och i andra hand instämde han i Nyman Gräffs yrkande.

Mats Gerdau yrkade avslag på Nyman Gräffs och Johanssons yrkanden.

Beslutsgång

Med avslag på Nyman Gräffs och Johanssons olika yrkanden beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Gerdaus yrkanden.

Reservationer

Roland von Malmborg, Gunnel Nyman Gräff och Dan Johansson reserverade sig mot beslutet.

Justerandes signatur	35(50)	Utdragsbestyrkande
----------------------	--------	--------------------

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande om friköp för fastigheten Mensättra 28:8 – Lusthusets förskola, Källängsvägen 1 i Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Mensättra 28:8 till 90 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 oktober 2017 och under kommande 10-årsperiod.
2. Kommunfullmäktige beslutar erbjuda tomträttshavaren att friköpa tomträdden för 3 000 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 30 september 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

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

1. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den som denne i sitt ställe sätter, föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Mensättra 28:8.

Sammanfattning

Fastigheten Mensättra 28:8, Källängsvägen 1 i Boo, är upplåten med tomträtt för förskole-/skoländamål sedan den 1 oktober 1997. Omregleringstidpunkten är den 1 oktober 2017. Tomrättsavgälden för fastigheten Mensättra 28:8 föreslås höjas från 80 000 kr/år till 94 000 kr/år.



Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Mensättra 28:8 är uppläten med tomträtt för förskole-/skoländamål sedan den 1 oktober 1997 och belägen vid Källängsvägen 1 i Boo, se bilaga 1. Tomrätten innehålls av Turako skolfastigheter 6 AB. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 80 000 kr/år. I avgäldsunderlaget ingår VA-anslutningsavgift och gatukostnader. Fastigheten är bebyggd med en barnstuga om cirka 570 kvm BTA (bruttoarea) och tomtarealen är 6710 kvm.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 september 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 30 september 2016. Ny avgäld ska bestämmas utifrån markvärde för fastigheten och en fastställd avgältsränta, som för närvarande är 3 %.

Metod för fastställande av ny avgäld

Markvärde, som underlag för ny avgäld, har bedömts utifrån de försäljningar som gjorts i Nacka kommun, Stockholm och närliggande kommuner, se värdeutlåtande, bilaga 2.

Försäljningar som har skett under senare tid i Nacka indikerar en prisnivå för byggrätter för skoländamål kring 450-650 kr/m² tomtareal. Fastigheten Mensättra 28:8 har i förhållande till ortprismaterialet bedömts ha en lägre exploateringsgrad. Därför gjordes bedömningen att marknadsvärdet bör återfinnas i den lägre delen av ovan angivna intervall, vilket är 450 kr/m² tomta. Värdet på fastigheten Mensättra 28:8 har med ledning av ortprismaterialet bedömts till 450 kr/m² tomta, inklusive VA- och gatukostnader.

Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedöms markvärdet av extern värderare till cirka 3 000 000 kr för hela fastigheten Mensättra 28:8. Med en avgältsränta på 3 % förslås den nya avgälden från och med den 1 oktober 2017 bestämmas till 90 000 kr/år under nästa tioårsperiod.

Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april i år ska friköp av mark uppläten med tomträtt ske på ett marknadsmässigt sätt. I linje med detta föreslår enheten för fastighetsutveckling att tomträttshavaren erbjuds friköpa tomrätten för 3 000 000 kr, vilket är marknadsvärdet enligt värdeutlåtande bilaga 2. Detta pris förutsätter att framställan görs före omregleringstidpunkten, det vill säga innan 30 september 2017 och att köpekontraktet har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.



Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgåldspersonal löper ut den 30 september 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgåld, måste överenskommelse om ny avgåld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 30 september 2016. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgåldens.

Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen missar chansen att justera avgåldens, vilket kommer att leda till att avgåldens blir oförändrad, på 80 000 kr/år istället för 90 000 kr/år. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen i nästkommande tioårsperiod.

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget bedöms inte innebär några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Karta

Bilaga 2 Värdeutlåtande

Bilaga 3 Gällande tomträttsavtal

Anna Ahrling

Markchef

Enheten för fastighetsutveckling

Anna Anisimova

Markingenjör

Enheten för fastighetsutveckling

Bilaga 1





Värde-
utlåtande

Fastigheten Nacka Mensättra 28:8
**Bedömning av marknadsmässig tomtmarksvärde samt tomträtsavgäld för
skoländamål**

Ordernummer: 158722
 Fastighetsbeteckning: Nacka Mensättra 28:8.

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjektet

Värderingsobjektet består av Nacka Mensättra 28:8 och värdebedömning avseende marknadsmässigt tomtvärde samt tomträttsavgäld för skoländamål.



1.2 Uppdragsgivare

Uppdragsgivaren är Nacka kommun, genom Anna Anisimova.

1.3 Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Nacka kommun.

1.4 Tomträttinnehavare

Tomträttshavare är Turako skolfastighet 6 AB.

1.5 Syfte

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet på fastigheten med anledning av reglering av tomträttsavgäld. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. Värdeutlåtandet är avsett att nyttjas som del av beslutsunderlag inför eventuell försäljning.

1.6 Värdeutlåtande

Värdeutlåtande är maj månad 2016.

1.7 Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värdeutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

Ordernummer: 158722
 Fastighetsbeteckning: Nacka Mensättra 28:8.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

1.8 Särskilda förutsättningar

Värdebedömningen avser enbart byggrätter för skoländamål inom värderingsobjektet. Bedömningen beaktar inte befintlig bebyggelse.

1.9 Besiktning och värderingsunderlag

- Översiktlig besiktning av området har utförts av Jimmie Nordensky på NAI Svefa.
- Skriftlig information om värderingsobjektet inklusive tomträtsavtal från Nacka kommun.
- Tillgängliga planhandlingar.

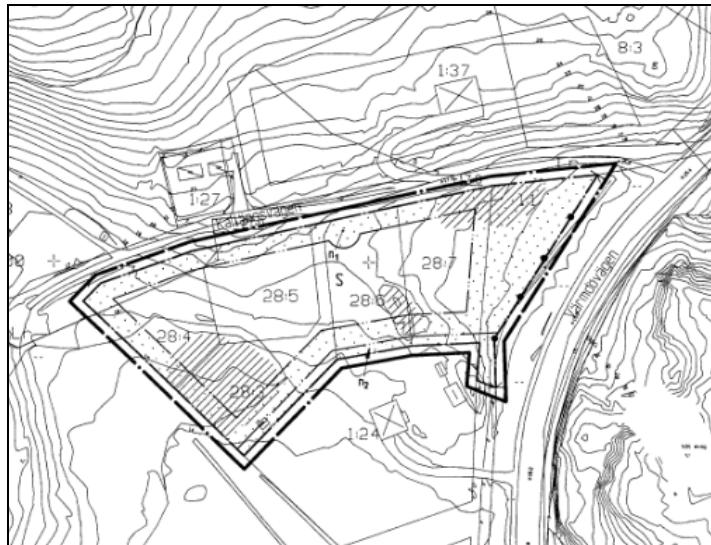
2 Värderingsobjekt och läge

2.1 Område

Värderingsobjektet har en total areal om 6 710 kvm är beläget längs med Källängsvägen med infart från Värmdövägen i Boo, Nacka kommun. Läget bedöms bra för skoländamål med angränsande villaområden.

2.2 Planförhållanden

För området gäller detaljplan 145 för Källängsvägen laga kraft 1997-07-12. För värderingsobjektet är tillåten användning barnstuga.



Detaljplan värderingsobjekter.

2.3 Ändamål tomträtt

Enligt tomträtsavtalet är tillåten användning förskoleverksamhet i enlighet med gällande plan.

2.4 Nuvarande avgäld

Den årliga avgälden är 80 000 kr per år. Nuvarande avgäldsperiod löper till och med den 30 september 2016. Reglering av tomträtsavgälden sker alltså nästa gång år den 1 oktober 2017.

Ordernummer: 158722
 Fastighetsbeteckning: Nacka Mensättra 28:8.

3 Värderingsmetodik

3.1 Värderingsmetoder

Värdering av denna typ av fastigheter sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbar mark. Som komplement kan även en indirekt ortsprismetod (exploateringskalkyl) användas där slutsatser om kvartersmarkens värde dras utifrån värdet efter en färdigställd exploatering minskat med beräknade återstående exploateringskostnader, försäljningsomkostnader etc.

Normalt bör ortsprisnoteringar väga tungt vid fastighetsvärdering. När det gäller värdering av byggrätter är dock antalet jämförelseköp normalt mer begränsat och dessutom är informationen om pris påverkande bakomliggande villkor ofta begränsad och svåranalyserad. Bedömningar med ledning av exploateringskalkyler är visserligen behäftade med osäkerhet, främst vad avser exploateringskostnaderna, men metoden efterliknar köpare överväganden inför ett förvärv och bör trots osäkerheterna ändå ge en god indikation om byggrättsvärdet i normala fall.

I denna värdebedömning för byggrätter upplåtna med skoländamål bedöms dock en exploateringskalkyl vara behäftad med stor osäkerhet för att tillämpas.

4 Värdering av mark för förskole- och skoländamål

4.1 Ortsprismetod

Efter att ha studerat köp av mark för skoländamål bedömer vi att det främst är följande köp/markanvisningar som lägesmässigt och i avseende till värdepunkt är jämförbara med värderingsobjektet. Köpen är redovisade exklusive VA-anslutning och inklusive gatukostnader utanför kvartersmark om inget annat framgår. Eventuella extraordinarie exploateringskostnader, t.ex. grundförstärkning m.m. är exkluderat i ovanstående material alternativt kommenterat särskilt.

MARK FÖR SKOLÄNDAMÅL

Köp Nr.	Kommun & Område	Areal	Köpdatum	Planförhållanden	Byggrätt enligt plan (alt st BTA)	Köpesumma (kr/st alt BTA)	Köpesumma (kr/kvm markareal)
1059	Haninge Söderbymalm		februari-12	Marköverlätelseavtal avseende ca 50 lägenheter för äldre samt en förskola inom exploateringsområdet.	6 000	1 050	
1075	Göteborg Kvillebäcken		maj-10	Flera detaljplaner i Kvillebäcken	1	1 100	
1103	Örebro Universitetet	5 134	september-13	Skola, Handel, Kontor i fem våningar.	7 000	1 223	1 667
1356	Sundbyberg Rissne		november-13	Markanvisning för bostadsrätter, Hyresrätter samt en förskola på platsen vid tidigare kommunhuset i Rissne. Totalt omfattar markanvisningen 22 500 kvm ljus BTA.	5 625	1 515	
1415	Haninge Vendelsö	9 000	augusti-11	Mark för skola	3 350	1 104	411
1416	Norrköping Färnsna	8 650	februari-12	Mark planlagd för skola. I dagsläget består platsen av åkermark.		1 080*	324
1417	Upplands-Bro Kungsängen	15 321	juli-11	Bebyggd fastighet förvärvad för markvärdet.		827*	248

Ordernummer: 158722
 Fastighetsbeteckning: Nacka Mensättra 28:8.

1418	Norrtälje Färnsna	4 330	april-10	Mark för utveckling av förskola		1 076*	323
1419	Örebro Rosta	3 683	juni-12	Skola	982	912	243
1420	Örebro Universitetet	3 128	januari-10	Skola			638
1659	Huddinge Sjöängen	7001	november-14	Skola/förskola			631
1660	Huddinge Ängsskolan	8126	augusti-13	Skola/Förskola	-		632
1855	Stockholm Axelsberg	1 000	november-15	Tillskottsmark för skoländamål (förskola)			550

Utan uppgörelserna ovan är nyligen träffade markanvisning i Axelsbergs den mest aktuella vilket beskrivs mer i detalj nedan:

Projektet Fader Bergström är ett delprojekt inom det blivande genomförandeprojektet Axelsberg som även inrymmer delprojektet Axelsbergs C med bl.a. överdäckningen av tunnelbanestationen. HEBA vill uppföra förskola i kv. Förgyllda Bägaren 2 och har träffat markanvisning om tillskottsmark. Överenskommet pris är 550 kr/kvm tomtarea i värdetidpunkt november 2015.



Markerad tillskottsmark till Heba.

4.2 Slutsats markvärde

Underlaget för skoländamål är något begränsat men ortsprismaterialet under senare år pekar på en prisnivå för byggrätter för skoländamål kring 450 – 650 kr/kvm tomtareal på de försäljningar som skett under senare tid. Med en genomsnittlig bedömd exploateringsgrad om ca 0,3 – 0,4 motsvarar nivån ca 1 400 – 2 100 kr/kvm ljus BTA. Värderingsobjektet bedöms i förhållande till ortsprismaterialet ha en lägre exploateringsgrad.

Utifrån i första hand jämförelseköpen ovan försålda de senaste åren men även ortsprismaterialet i stort görs bedömningen att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bör återfinnas i den lägre delen av ovan angivna intervall, slutligen bedömt till ca 450 kr/kvm tomtarea. Med en total totareal om 6 710 kvm ges ett totalt marknadsvärde om avrundat **ca 3 000 000 kronor**. Bedömt markvärde inkluderar gatukostnader utom kvartersmark och förutsätter att anslutningsavgift för VA är erlagd i enlighet med gällande tomträtsavtal.

Att dra några helt säkra slutsatser ur de marknadshandelser som skett är dock svårt, då förutsättningarna för affärerna och fastigheternas lägen varierar samtidigt som inte alla de ekonomiska fakta kring köpen är kända.

Ordernummer: 158722
 Fastighetsbeteckning: Nacka Mensättra 28:8.

5 Tomträtsavgäld

5.1 Tomrätt, allmänt

Regler kring tomrätrer finns i jordabalkens 13 kap och inrättades ursprungligen år 1907. Enligt jordabalken kan nyttjanderätt i fastighet för visst ändamål upplåtas under obestämd tid mot årlig avgäld i pengar. Tomrätt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller kommun, eller eljest är i allmän ägo. Tomrätt kan inte upplåtas i del av fastighet, eller i flera fastigheter gemensamt. Enligt nuvarande regler kan man hävda att tomrätsupplåtelsen i princip är evig.

När tomträtsavgäld skall fastställas säger jordabalkens 13 kapitel att ”rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid bedömande av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmaste föreskrifterna som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse”. Markvärdet ska i princip antas motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröt skick vid omprövningstillfället.

En tomträtsavgäld fastställs sedan genom att avgäldsunderlaget (markens värde) multipliceras med en avgäldsränta.

5.2 Avgäldsränta

Av senare lagakraftvunna domar som bekräftar tidigare praxis om avgäldsränta på 3,25 % kan nämnas Svea hovrätts dom den 31 januari 2012 angående kontors- och butiksfastigheterna Trollhättan 29-33 på Norrmalm (mål nr F 5259-10 m fl) och Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom den 4 juni 2014 angående flerbostadshusfastigheten Vetterstorp 4 i Västerås (mål nr F 5620-13). I båda dessa domar har bedömts att direktkastningskravet för mark inte understiger de 3 % som kommunerna hävdat i målen och att avgäldsräntan därför ska bestämmas med utgångspunkt från denna nivå på avkastningskravet.

Nacka tingsrätt, mark- och miljödomstolen, har gjort samma bedömning i de (ännu ej lagakraftvunna) domarna den 9 oktober och 19 december 2014 angående fastigheterna Beridarebanan 13 och Jakob Större 18 på Norrmalm (mål nr F 3376-11 respektive F 5143-12).

Mark- och miljööverdomstolens dom den 3 april 2014 i mål F 6747-13, som gäller industrifastigheten Havet 5 i Malmö. Avgäldsräntan bestämdes där till 3 %.

I Vänersborgs tingsrätts dom den 19 december 2014 i mål F 4662-13, som gäller industrifastigheten Filen 8 i Halmstad. Avgäldsräntan bestämdes även där till 3 %.

5.3 Årlig avgäld

Vid ett bedömt markvärde i avröt skick om ca 3 000 000 kr och en avgäldsränta om 3- 3,25 % ges en bedömd marknadsmässig avgäld inom intervallet **90 000 – 97 500 kr/år**.

Ordernummer: 158722
 Fastighetsbeteckning: Nacka Mensättra 28:8.

6 Slutsatser

6.1 Resultat

Marknadsmässigt byggrättsvärde i avröjt skick och tomträtsavgäld för förskoleändamål inom värderingsobjektet Nacka Mensättra 28:8. vid värdetidpunkten maj månad 2016 och givet de särskilda förutsättningar som ges i avsnitt 1.7 bedöms till:

6.2 Marknadsvärde

3 000 000 kronor

Tre miljoner kronor

Motsvarande ca 447 kr/kvm tomtareal

6.3 Bedömd marknadsmässig tomträtsavgäld

90 000 – 97 500 kronor/år

Nittiotusen kronor till nittiosjutusen femhundra kronor per år

Stockholm 2016-05-11

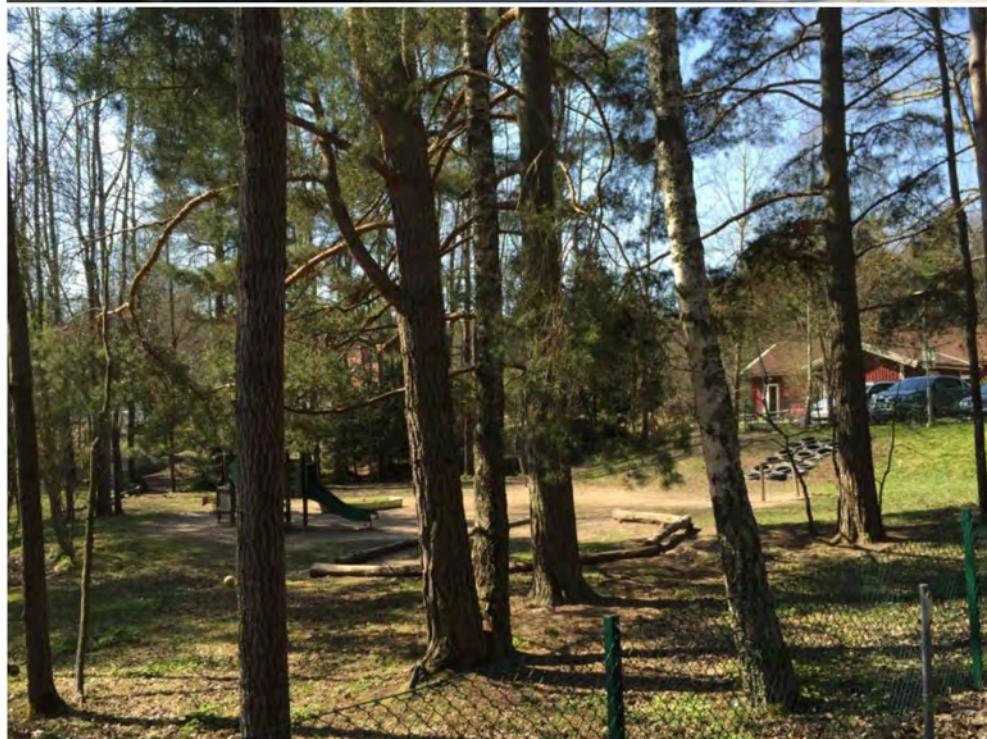


Jimmie Nordensky
 Civilingenjör Lantmäteri
 Av Samhällsbyggarna
 auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

- | | |
|----------|----------------------|
| Bilaga 1 | Foton |
| Bilaga 2 | Fastighetsdatautdrag |
| Bilaga 3 | Allmänna villkor |

Ordernummer: 158722
Fastighetsbeteckning: Nacka Mensättra 28:8.



FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NACKA MENSÄTTTRA 28:8 Nyckel: 010472775	1996-12-02	2015-10-11	2016-04-18
Fastigheten är upplåten med tomträtt.			
Församling			
Okänd			
Socken: Boo			

ADRESS**Adress**

Källängsvägen 1
132 31 Saltsjö-Boo

LÄGE, KARTA

Område	N(SWEREF 99)	E(SWEREF 99)	N(Lokalt)	E(Lokalt)	Registerkarta
1	6581692.4	686737.5			NACKA

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6710 kvm	6710 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167 NACKA KOMMUN 131 81 NACKA Köp: 1978-07-05 Köpeskillning: Ingen redovisad köpeskillning.	1/1	1978-12-27	78/3979

TOMTRÄTSINNEHAV

Innehavare	Inskrivningsdag	Andel	Akt
559009-9320 Turako skolfastighet 6 AB C/O TURAKO AB SVÄRDVÄGEN 13 182 33DANDERYD Fusion: 2015-09-03 Köpeskillning: Avser även annan fastighet.	2015-09-23	1/1	

TOMTRÄTTSUPPLÄTELSE

Upplåtelsedag	Inskrivningsdag	Akt
1997-10-01	1997-08-05	97/24100
Ändamål		
SKOLVERKSAMHET		
Avgåldspériod	Perioddatum från	
10 år	1997-10-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inschränkningar
2017-10-01	20 år	
Anmärkning: Beviljad; 19971001;07/7232; Beviljad; NY AVGÄLD;		

ANTECKNINGAR och INSKRIVNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inskrivning.

INTECKNINGAR

Totalt antal intekningar: 1
Totalt belopp: 5 000 000 SEK

Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	5 000 000 SEK	2002-10-10	02/47128

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMINGAR

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: DP 145 Populärnamn: KÄLLÄNGSVÄGEN	1996-06-12 Genomf. start: 1996-07-13 Genomf. slut: 2006-07-12 Laga kraft: 1996-07-12	0182K-96/73

UPPHÄVANDE AV DEL AV FASTIGHETSPLAN, SE AKT 96/86

RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstypberörkrets	Rättighetsbeteckning
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	0182K-91/9.1

TAXERINGSINFORMATION

Taxeringsenhet SPECIALENHET, SKOLBYGGNAD (825) 171830-1	Uppgiftsår 2015	Taxeringsår 2013
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.		

Taxerad ägare 556282-3350	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren/Tomträttsinneh.	Juridisk form Övriga aktiebolag
Praktikertjänst Fastigheter AB ADOLF FREDRIKS KYRKOGATA 9 103 55 STOCKHOLM			

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder Sammanläggning	Datum 1996-12-02	Akt 0182K-96/111
---	----------------------------	----------------------------

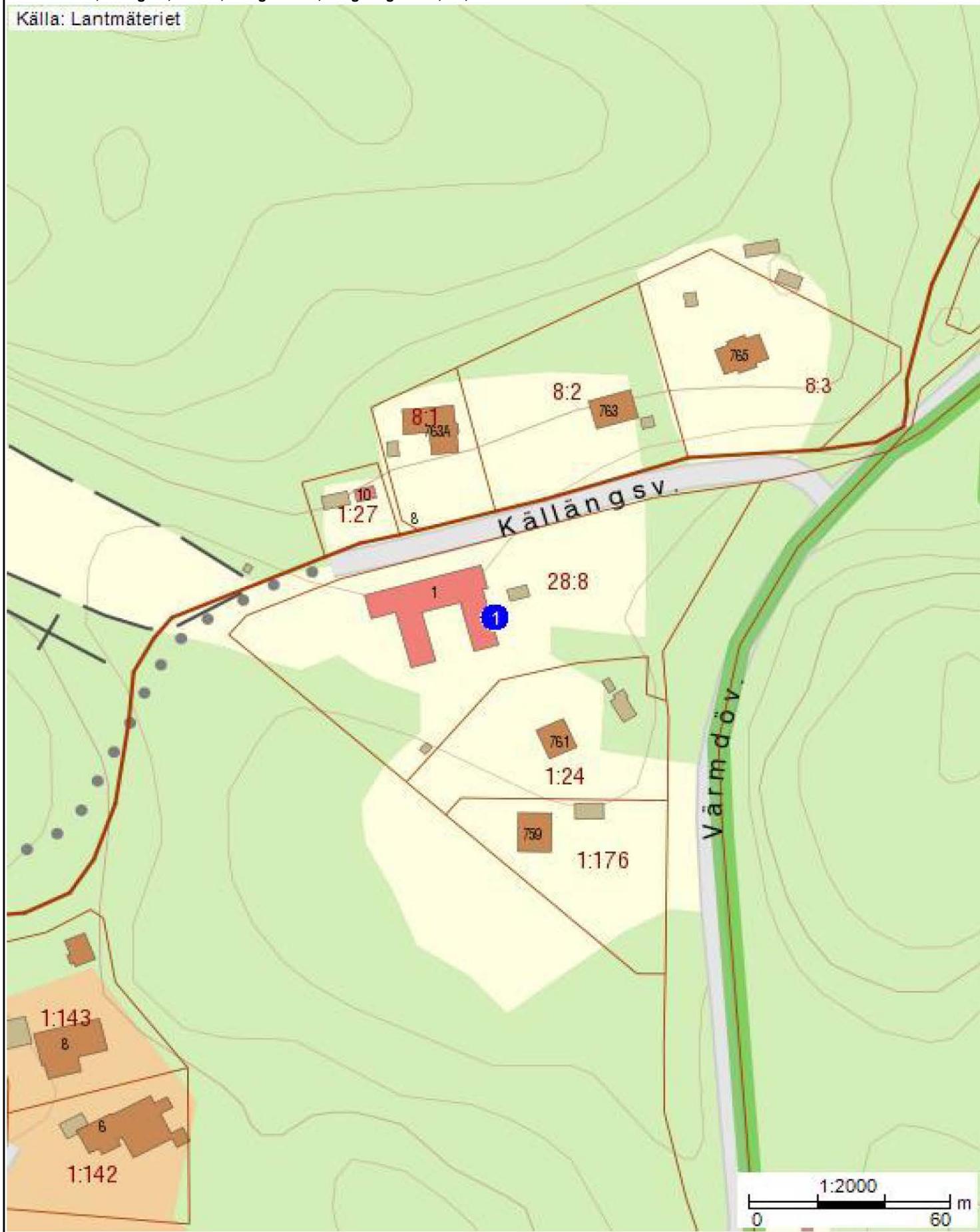
URSPRUNG

NACKA MENSÄTTTRA 28:3
NACKA MENSÄTTTRA 28:4
NACKA MENSÄTTTRA 28:5
NACKA MENSÄTTTRA 28:6
NACKA MENSÄTTTRA 28:7

KARTA DIREKT

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

Källa: Lantmäteriet



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjekten hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industrielltillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information däröm 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, nyttjanderättssavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet 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 förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjekten förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd 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 konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utörd 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 okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värdeutlåtandet).
- 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 utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

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

Ink 2007 -02- 12

Nr..... 7232

ÖVERENSKOMMELSE

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun och tomträttshavaren till fastigheten **Mensättra 28:8** har följande överenskommelse träffats om ny avgäld för fastigheten enligt tomrättsavtal mellan kommunen och tomträttshavaren.

§ 2 NY AVGÄLD

Från och med den 1 oktober 2007 skall den årliga avgälden för ovan nämnda fastighet utgå med **ÅTTIOTUSEN (80.000)** kronor.

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid nästkommande period räknas från och med den 1 oktober 2007.

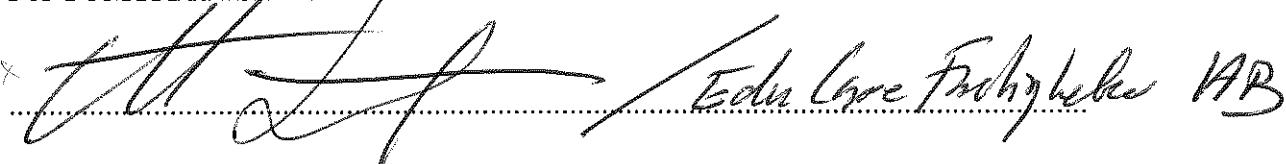
§ 3 INSKRIVNING

Nacka kommun äger rätt att på egen bekostnad inge ansökan om inskrivning av denna överenskommelse.

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

Stockholm den 25/9 2006

För TOMTRÄTTSHAVAREN

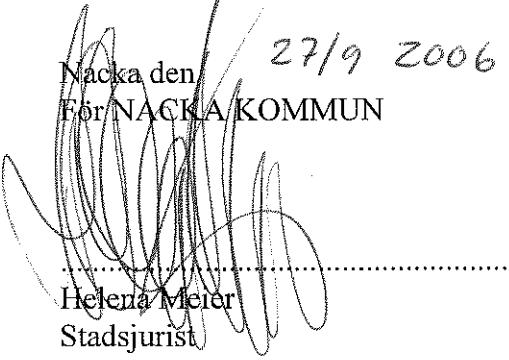
 Eds Lore Fröjdbeck AB

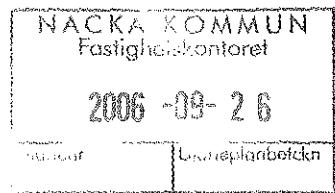
 Christer Linogren

Namnförtydligande (n).

Nacka den 27/9 2006

För NACKA KOMMUN

 Helena Meier
Stadsjurist



Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och Pysslingen Förskolor AB, 556206-8576, nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

§ 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den 1 oktober 1997 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten **Mensättra 28:8** i Nacka kommun i det skick fastigheten har dagen för tomträttshavarens undertecknande av detta avtal.

§ 2 AVGÄLD

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, 60.000 kronor. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Kommunen kommer dock att översända särskild faktura för sista kvartalet 1997.

§ 3 ALLMÄN FÖRUTSÄTTNING

Som en förutsättning för detta kontrakts fullföljande gäller att kommunen kan erhålla erforderligt bygglov för förskole- / skolverksamhet senast den 1 september 1997. Därest detta villkor ej uppfylls och avtal om förlängning av villkorstiden ej träffats före ovanstående datum, skall avtalet i sin helhet återgå.

§ 4 ÄNDAMÅL OCH BYGGNADSSKYLDIGHETER

Fastigheten får enbart nyttjas för förskole- / skolverksamhet i enlighet med gällande detaljplan och av byggnadsnämnden beviljat bygglov.

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas kommunen för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av kommunen bestämd skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överenskommelse icke har träffats mellan kommunen och tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får icke utan kommunens medgivande rivas.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

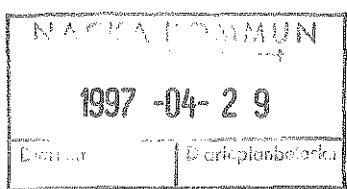
§ 5 VATTEN OCH AVLOPP, GATUKOSTNADER

Anläggningsavgift för anslutning till kommunens va-nät och gatukostnader ingår i tomträttsavgälden.

§ 6 UPPLÅTELSER

Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträdden. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgivande.

Tomträttshavaren upplåter till kommunen utan ersättning hela tomträdden för uppförande av byggnad för förskole- / skolverksamhet och som tomträttshavaren hyr av kommunen enligt



avtal. Nyttjanderätten gäller så länge hyresförhållandet mellan kommunen och tomträttshavaren består.

§ 7 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den 1 oktober 1997.

§ 8 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar tjugo år räknat från den 1 oktober 1997. De därför följande perioderna skall även omfattar tjugo år.

§ 9 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSER M. M.

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträdden under upplåtelsetiden.

§ 10 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen skall för tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträdden. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträdden åligger det tomträttshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

§ 11 LEDNINGAR M. M.

Tomträttshavaren medger att kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får framdraga och bibehålla vatten- och avlopps-, el- och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra anordningar som hör till ledningarna. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnad där någon olägenhet för tomträttshavaren ej uppstår.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges vidare rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten. Kommunen skall äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågavarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som ovan nämns enligt denna paragraf. Dock är tomträttshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

§ 12 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

Tomträttshavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för de kostnader, som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslegitifering eller dyligt. Därest sådana åtgärder icke vidtages äger kommunen rätt att utföra dessa på tomträttshavarens bekostnad.

§ 13 KONTROLL

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

§ 14 ÖVRIGT

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

§ 15 GODKÄNNANDE

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att det godkännes av kommunfullmäktige i Nacka kommun genom beslut som vinner laga kraft.

.....

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

Nacka den 970626
För NACKA KOMMUN

Erik Langby
Kommunstyrelsens ordförande

Bertil Wikström
Projektledare för markprogrammet

Nacka den 970428
För PYSSLINGEN FÖRSKOLOR AB

Johan Göterfelt
VD

Kommunens namnteckningar bevitnas:

Erik Langby
Bertil Wikström

Tomträttshavarens namnteckning
bevitnas:

Johan Göterfelt
Dagje Karlsson

Förstudier avseende planläggning av kommunalt ägda fastigheter

Utökad investeringsram och startbesked

Förslag till beslut

A.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige anslår ytterligare 1,5 miljon kronor i investeringsram för huvudprojekt ”Förstudier avseende planläggning av kommunalt ägda fastigheter” HP 98000100, varpå total budgetram uppgår till 4 miljoner kronor.

B.

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att utöka investeringsramen enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott startbesked till förstudier av kommunalt ägda fastigheter som inte ingår i stadbyggnadsprojekt om 1,5 miljoner kronor.

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

Sammanfattning

I Nacka kommuns markinnehav som inte ingår i stadsbyggnadsprojekt finns fastigheter som idag inte är planlagda eller där en planändring krävs för att förädla och utveckla fastigheterna och därigenom få till stånd ett mer effektivt utnyttjande alternativt möjliggöra försäljning. För att en fastighet ska kunna planläggas eller att en planändring ska kunna göras krävs dock i många fall en förstudie av fastigheten. Det dramatiskt ökade behovet av bostäder för specifika målgrupper gör emellertid att kommunen måste vidta alla tänkbara åtgärder för att så snabbt som möjligt tillskapa sådana. Genom att genomföra förstudier på kommunalt ägda fastigheter finns möjlighet att bedöma om dessa fastigheter lämpar sig för att tillgodose behov av bostäder för specifika målgrupper.

Efter en färdigställd förstudie kan en fastighet planläggas eller för det fall den redan omfattas av en detaljplan kan den ändras varefter fastigheten kan upplåtas med tomträtt och



generera avkastning under 60 år eller avyttras till marknadsvärde. Ytterligare en möjlighet är att fastigheten kvarstår i kommunal ägo och bebyggs med någon typ av välfärdsfastighet.

Ärendet

Kommunfullmäktige fattade den 16 november 2015, § 288 beslut om att anslå 3,5 miljoner kronor för förstudier avseende planläggning av kommunalt ägda fastigheter, huvudprojekt nummer 98000100.

I Nacka kommuns markinnehav som inte ingår i stadsbyggnadsprojekt finns fastigheter som idag inte är planlagda eller där en planändring krävs för att förädla och utveckla fastigheterna och därigenom få till stånd ett mer effektivt utnyttjande alternativt möjliggöra försäljning. För att en fastighet ska kunna planläggas eller att en planändring ska kunna göras krävs dock i många fall en förstudie av fastigheten. Det dramatiskt ökade behovet av bostäder för specifika målgrupper gör emellertid att kommunen måste vidta alla tänkbara åtgärder för att så snabbt som möjligt tillskapa sådana. Genom att genomföra förstudier på kommunalt ägda fastigheter finns möjlighet att bedöma om dessa fastigheter lämpar sig för att tillgodose behov av bostäder för specifika målgrupper. Efter avslutad förstudie kan fastigheten antingen avyttras och utvecklas av en extern part eller utvecklas i egen regi. Ett utökat huvudprojekt är önskvärt eftersom behoven den senaste tiden ökat avsevärt avseende tillgänglig mark för bostäder för specifika målgrupper och en höjning av medel i befintligt huvudprojekt skulle bidra till en lösning. Vidare är förstudier av kommunalt ägda fastigheter en viktig del i den pågående markinventeringen.

Under 2016 har förstudier inletts på två fastigheter, Eknäs 1:259 och Mensättra 2:1, vilka planeras vara färdigställda tertial två 2016. Markgruppen bedriver ett kontinuerligt arbete för att identifiera kommunalt ägda fastigheter med utvecklingspotential.

Ekonomiska konsekvenser

Efter en färdigställd förstudie kan en fastighet planläggas eller för det fall den redan omfattas av en detaljplan kan den ändras varefter fastigheten kan upplåtas med tomträtt och generera avkastning under 60 år eller avyttras till marknadsvärde. Ytterligare en möjlighet är att fastigheten kvarstår i kommunal ägo och bebyggs med någon typ av välfärdsfastighet. Den markförädling som möjliggjorts genom planläggning eller planändring ökar värdet på den enskilda fastigheten. Vid en avyttring tillfaller vinsten finansförvaltningen och plankostnaden belastar markgruppens resultat.

Konsekvenser för barn

Projektet kan skapa ytterligare bostäder för barnfamiljer och andra nackabor.

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Kommunstyrelsen

Behov av bostäder för socialt ändamål för året 2016

Utökad investeringsram

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige anslår ytterligare 65 miljoner kronor i investeringsram för huvudprojektet ”Investeringsbeslut för att tillgodose socialnämndens och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder” (HP 98000080), varpå den totala investeringsramen uppgår till 150 miljoner kronor.

Sammanfattning

Dramatiskt ökade behov av bostäder för specifika målgrupper gör att kommunen måste vidta åtgärder för att så snabbt som möjligt tillskapa sådana. Externa förhyrningar görs i möjligaste mån men det löser bara en liten del av behoven. För att möjliggöra en större kapacitetsökning har en utredning gjorts som visar på möjligheter att bygga om befintliga tomtställda lokaler och bebygga kommunal mark där förutsättningar att söka bygglov och bygga direkt utan detaljplaneändring finns.

Ärendet

Kommunfullmäktige fattade den 16 november 2015, § 288 beslut om utökning av huvudprojekt 98000080 till totalt 85 miljoner kronor för investeringar för att tillgodose socialnämndens och äldrenämndens, numera även arbets- och företagsnämndens behov av bostäder och lokaler.

Externa förhyrningar görs i möjligaste mån men det löser bara en liten del av behoven. För att möjliggöra en större kapacitetsökning har en utredning gjorts som visar på möjligheter att bygga om befintliga tomtställda lokaler, bebygga kommunal mark där förutsättningar att söka bygglov och bygga direkt utan detaljplaneändring finns samt att förvärva bostadsrätter



och bebyggda fastigheter. En preliminär kostnadsbedömning har gjorts inom ramen för utredningen.

I samband med att verksamheterna beställer delprojekt ur detta huvudprojekt görs mer detaljerade kalkyler och tidplaner i samråd med ansvariga i de berörda verksamheterna. Utöver de i utredningen specificerade projekten kan behovet av ytterligare bostäder för nyanlända innehålla ett behov av beredskap för snabba åtgärder.

Ett utökat huvudprojekt är önskvärt eftersom behoven den senaste tiden ökat avsevärt och en höjning av medel i befintligt huvudprojekt kan korta beslutsprocessen. Dessa medel ska kunna användas både för ombyggnad av befintliga fastigheter och nyproduktion av bostäder. Respektive projekt planeras att genomföras som delprojekt genom beslut om startbesked av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Projekt	Prioriteringsgrad	Tidigare beslutad projektram (tkr)			Förslag nytt beslut netto (tkr)			Ny Projektram (tkr)			Helårs prognos			
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	2016 Netto	2017 Netto	2018 Netto	2019 => Netto
Tilläggsinvesteringar: SAN Behov av bostäder	Mkt angeläget	0	-85 000	-85 000	0	-65 000	-65 000	0	-150 000	-150 000	-115 343	-12 651	-1 659	

Ekonomiska konsekvenser

Kommunfullmäktige fattade den 16 november 2015, § 288 beslut om utökning av huvudprojekt 98000080 till totalt 85 miljoner kronor för investeringar för att tillgodose socialnämndens och äldrenämndens, numera även arbets- och företagsnämndens behov av bostäder och lokaler. Denna tjänsteskrivelse syftar till att utöka denna ram med 65 miljoner kronor.

Projekt tkr	Tillkommnde årlig kapitaltjänst- kostnad	Total årlig kapitaltjänst- kostnad	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktivering (ÅÅÅÅMM)
Tilläggsinvesteringar:					
SÄN Behov av bostäder	-3 316	-1 035	0	0	201812

Total ram för huvudprojekt 98000080 efter detta beslut är 150 miljoner kronor.

Om en utökad investeringsram inte beviljas kan Nacka kommun inte hantera de ökade behov av bostäder som redovisas av arbets- och företagsnämnden. Följden blir att kommunen inte kan uppfylla den överenskommelse om mottagande av nyanlända i enlighet med kommunfullmäktiges beslut den 22 september 2015.



Konsekvenser för barn

Lägenheterna som kan nyproduceras inom ramen för detta huvudprojekt är i huvudsak 1-3 rum och kök. De mindre lägenheterna kan inrymma ensamstående föräldrar med ett barn och de större en familj med 1-2 barn. I ombyggnations projekt kan större lägenheter skapas som är anpassade till familjer med flera barn

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Kommunstyrelsen

Investeringsram för kommunens behov av markförvärv

Investeringsbeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beviljar 45 miljoner kronor i investeringsmedel för kommunens behov av markförvärv under 2016-2017.

Sammanfattning

Begärda medel avser att kommunen ska ha möjlighet att genomföra planerade strategiska markförvärv samt att skapa beredskap för inlösen av mark för att genomföra detaljplaner och mindre markförvärv.

Förvärv av fastigheter innebär en investering och kan över tid medföra intäkter t ex till följd av exploatering. Avseende inlösen för att genomföra detaljplan kan konstateras att om det inte finns investeringsmedel avsatta har markgruppen litet handlingsutrymme till förhandling och frivilliga överenskommelser med externa fastighetsägare vilket innebär att saken istället lösas genom en process i tingsrätten.

Ärendet

Ärendet avser att kommunen ska ha möjlighet att genomföra planerade strategiska markförvärv samt att skapa beredskap för inlösen av mark för att genomföra detaljplaner och mindre markförvärv.

Inom kommunen finns fastigheter vilka av olika skäl bedöms som strategiskt viktiga. Syftet med begärda medel är att skapa handlingsutrymme för kommunen i fråga om strategiska markförvärv vilka kan underlätta utvecklingen av kommunen. Vidare finns behov av att ha beredskap för inlösen av mark för att genomföra detaljplaner samt mindre markförvärv.



Ekonomiska konsekvenser

Förvärv av fastigheter innebär en investering och kan över tid medföra intäkter t ex till följd av exploatering. Avseende inlösen för att genomföra detaljplan kan konstateras att för det fall det inte finns investeringsmedel avsatta har markgruppen mycket litet handlingsutrymme att förhandling och frivilliga överenskommelser med externa fastighetsägare vilket innebär att saken istället lösas genom en process i tingsrätten.

Konsekvenser för barn

Beslutet om investeringsmedel bedöms inte innehålla några särskilda konsekvenser för barn.

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Isolering av Björknäs ishall

Investeringsbeslut och startbesked

Förslag till beslut

A.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att bevilja investeringsmedel om 8 800 000 kronor, projektnummer 900000364, för att finansiera isolering av Björknäs ishall.

B.

Under förutsättning av att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för ianspråktagande av beviljade medel.

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

Sammanfattning

Björknäs ishall är ursprungligen en utebana som tidigare försetts med tak och sedermera plåtväggar. Hallen är helt oisolerad, vilket medför att is-säsongen är avsevärt mycket kortare än vad den är i kommunens övriga ishallar. En isolering av hallen innebär inte bara en uppgradering till ishall med utökad kapacitet för föreningslivet. Därutöver kommer värme och kyla att separeras från varandra, vilket ger stora energibesparningar samt lägre driftskostnader per istimme. En isolering beräknas kosta cirka 8,8 miljoner kronor, vilket skulle innebära ett hyrestillägg med 475 200 kronor/år för fritidsnämnden. Energibesparingen beräknas till minst 300 000 kr/år.



Ärendet

Björknäs ishall används i huvudsak dagtid av Björknäs skola som har hockeyprofil i sin undervisning och övrig tid av Nacka teamåkning som har cirka 180 aktiva samt Boo Hockey med cirka 300 aktiva. Under flera år har de aktiva önskat utöka sin verksamhet och erbjuda fler träningstillfällen i Björknäs för barn och unga. Eftersom hallen har kort säsong på grund av att den är oisolerad har det varit omöjligt att utöka träningstillfällen. Ett första steg i att utöka tillgängligheten gjordes 2002 då Björknäs ishall som ursprungligen är en utebana försågs med tak och plåtväggar. Hallen är dock oisolerad, vilket medför att is-säsongen är avsevärt mycket kortare än vad den är i kommunens övriga ishallar.

Normalt börjar säsongen i augusti i kommunens ishallar och i Björknäs ishall startar den i oktober. På våren är det motsvarande två månaders skillnad. Den kortare säsongen leder till att föreningarna i Boo fördelas tider på anläggningar i andra kommundelar, vilket medför långa resor till aktiviteterna. Under de perioder som Björknäs islada inte är i drift är konkurrensen om istider stor, speciellt under försäsong vilket är den svåraste perioden att hitta lediga tider.

Temperaturen i isladan följer i stort utetemperaturen, det vill säga är det kallt ute blir det kallt inne, köldrekordet är -22 grader och vid dessa temperaturer är det inte möjligt att bedriva verksamhet i ishallen. Som en konsekvens av dessa ibland mycket låga temperaturer har Boo SK konståkning fått flytta hela sin verksamhet till andra ishallar eftersom inomhustemperaturen i isladan är alltför oregelbunden. Även funktionärer och åskådare vid arrangemang upplever kylan som ett påtagligt problem.

En isolering av hallen innebär inte bara en uppgradering till ishall med ökad tillgänglighet för barn och unga utan ger även en betydande energibesparing. Värme och kyla kommer att kunna separeras från varandra och det ger en energibesparingar som kalkyleras till minst 300 000 kr per år vilket i sin tur ger lägre driftskostnader per istimme.

Boende runt hallen har vid upprepade tillfällen inkommit med klagomål på hög ljudnivå, främst i form av musik och slag av puckar mot sargent. Isolering av hallen skulle även ge den effekten av en betydande ljuddämpning och är av miljösynpunkt prioriterat för de boende i närområdet.

Ekonomiska konsekvenser

En isolering beräknas kosta cirka 8,8 miljoner kronor vilket bekostas av kommunstyrelsen. Detta innebär att kapitaltjänstkostnaderna kommer att uppgå till cirka 450 000 kronor per år i cirka 30 år samt drift- och underhållskostnaderna till cirka 30 000 kronor per år.

Entreprenör är ännu inte upphandlad. Tidsplanen är att arbetet ska vara klart till hösten 2016. Investeringen innebär ett hyrestillägg för fritidsnämnden på 475 200 kronor per år i 25 år. Totalt beräknas energibesparingen motsvara cirka 300 000 kronor per år.



Konsekvenser för barn

I och med en isolering av hallen blir det ett drägligare klimat för barn och ungdom att utöva sina aktiviteter och besparar dem onödiga resor under för- och eftersäsong. Fler träningsfallen kommer även kunna beredas barn och unga.

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Utbyggnad av paviljoner på Ektorps skola

Startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för lokal anpassning av ett nytt klassrum samt grupper om maximalt 3 miljoner kronor, projekt nummer 98100557. Medlen tas i anspråk från kommunfullmäktige den 14 juni 2014 § 124, beviljad ram för kundvalsanpassningar för skolor (huvudprojekt nummer 98000088) för flytt och utbyggnad av paviljoner till och på Ektorps skola.

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

Sammanfattning

Välfärd skola har påtalat behov av ytterligare utbyggnad av Ektorps skola. Utbyggnationen är nödvändig för att kunna ta emot alla elever och för att kunna möta efterfrågan på elever efter skolvalet 2016. Byggstart planeras ske under juni 2016 och avslutas i augusti 2016. Total investeringskostnad för utbyggnaden av Ektorps skola uppgår till cirka 3 miljoner kronor. Resultatet blir att minst ytterligare 25 elever kan tas emot till skolstarten 2016.

Ärendet

Ektorps skola är idag en F-6 skola. För att möta efterfrågan vid skolstart 2016 behöver skolan byggas ut med ett klassrum och ett grupperum för årskurs F-6. Paviljoner avses därför flyttas från Myrsjöskolan till mark vid Ektorps skola. Eftersom byggnation skall utföras på Myrsjöskolan där nämnda paviljoner i dag står är det av synnerlig vikt att dessa flyttas omgående för att inte förskjuta tidplaner i dessa båda projekt. Resultatet blir att minst ytterligare 25 elever kan tas emot till skolstarten 2016.

Ekonomiska konsekvenser

Den totala investeringen för denna utbyggnad uppgår till 3 miljoner kronor. Konsekvensen av att föreslagen investering för uppförande av paviljoner inte beviljas är att de elever som



har erhållit plats i Ektorps skola inte kommer att kunna inrymmas till skolstarten 2016. För att möta den efterfrågan som skolvalet har inneburit är det därför av yttersta vikt att paviljongerna uppförs.

Eftersom det är tre paviljonger som skall flyttas men endast en paviljong med tillhörande klass och grupper som kommer att nyttjas från höstterminen 2016 av skolan, skall hyra till lokal enheten endast omfatta nyttjad del. Kvarvarande överyta ger lokal enheten inga intäkter och inte heller några kostnader eftersom denna del är i kommunal ägo. Överytan är däremot en möjlig expansionsyta för Ektorps skola i framtiden.

Tidplan

Start	juni 2016
Färdigställande	augusti 2016

Konsekvenser för barn

Denna investering skulle skapa ändamålsenliga lokaler för skolverksamhet. För eleverna skulle detta innebära en mycket bättre arbetsmiljö i form av mer utrymme för varje elev under skoltid.

Erik Lundin
Enhetschef
Lokal enheten

Anders Sörensen
Förvaltare
Lokal enheten

Kommunstyrelsen

Sammanställning av investeringsbeslut tertial I år 2016 för fastighetsområdet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

- Kommunfullmäktige beviljar kommunstyrelsens hemställan om investeringsmedel om 120,3 mnkr enligt följande:

Nya investeringar

- *Kommunens behov av markförvärv samt inlösen av mark, 45 mnkr*
- *Björknäs ishall tilläggsisolering, 8,8 mnkr*

Utökad ram

- Projektnamn 98000080, *Socialnämndens och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder för året 2016, 65 mnkr*
 - Projektnamn 98000100, *Förstudier avseende planläggning av kommunalt ägda fastigheter, 1,5 mnkr*
-
- Kommunfullmäktige noterar den redovisade investeringssammanställningen.

Sammanfattning

- Inför tertialbokslut 1 har enheten för fastighetsutveckling och lokal enheten föreslagit att kommunfullmäktige ska bevilja medel som motsvarar totalt investeringsbehov om 120,3 mnkr. Investeringarna omfattar två nyinvesteringar samt två utökningar av befintliga ramar.
 - De två nya investeringarna omfattar kommunens behov av markförvärv samt inlösen av mark till ett belopp om 45 mnkr samt tilläggsisolering på Björknäs ishall till ett belopp om 8,8 mnkr.
 - De två andra utökade ramarna för tidigare beslutade investeringar omfattar Socialnämndens och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder för året 2016 till ett belopp om 65 mnkr samt förstudier avseende planläggning av kommunalt ägda fastigheter, till ett belopp om 1,5 mnkr.



Ärendet

Nya investeringar

Kommuns behov av markförvärv samt inlösen av mark för att genomföra detaljplaner under 2016

Investeringsram

Investeringsmedel om 45 mnkr som avser kommunens behov av markförvärv under 2016-2017.

Nytta med investeringen

Syftet med begärda medel är att skapa handlingsutrymme för kommunen i fråga om strategiska markförvärv vilka kan underlätta utvecklingen av kommunen. Vidare finns behov av att ha beredskap för inlösen av mark för att genomföra detaljplaner samt mindre markförvärv.

Ekonomiska konsekvenser

Förvärv av fastigheter innebär en investering och kan över tid medföra intäkter t ex till följd av exploatering. Avseende inlösen för att genomföra detaljplan kan konstateras att för det fall det inte finns investeringsmedel avsatta har markgruppen mycket litet handlingsutrymme att förhandling och frivilliga överenskommelser med externa fastighetsägare vilket innebär att saken istället lösas genom en process i tingsrätten.

Alternativa lösningar för investeringen

N/A

Konsekvenser för barn

Beslutet om investeringsmedel bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Tilläggisolering Björknäs ishall

Investeringsram

Investeringsmedel om 8,8 mnkr som avser tilläggisolering av Björknäs ishall.

Nytta med investeringen

Björknäs ishall är ursprungligen en utebana som tidigare försetts med tak och sedermera plåtväggar. Hallen är helt oisolerad, vilket medför att is-säsongen är avsevärt mycket kortare än vad den är i kommunens övriga ishallar. En isolering av hallen innebär inte bara en uppgradering till ishall med utökad kapacitet för föreningslivet. Därutöver kommer värme och kyla att separeras från varandra, vilket ger stora energibesparningar samt lägre driftskostnader per istimme.



Ekonomiska konsekvenser

En isolering beräknas kosta cirka 8,8 miljoner kronor vilket bekostas av kommunstyrelsen. Investeringen innebär ett hyrestillägg för fritidsnämnden på 475 200 kronor per år i 25 år. Totalt räknas energibesparingen motsvara cirka 300 000 kronor per år.

Alternativa lösningar för investeringen

N/A

Konsekvenser för barn

I och med en isolering av hallen blir det ett drägligare klimat för barn och ungdom att utöva sina aktiviteter och besparar dem onödiga resor under för- och eftersäsong. Fler träningstillfällen kommer även kunna beredas barn och unga.

Utökad ram

Socialnämndens och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder för året 2016

Investeringsram

Tilläggsinvestering om 65 miljoner kronor för en utökad ram till huvudprojekt 98000080¹ om 85 mnkr, således en total ram om 150 mnkr för behov av bostäder för året 2016 kopplat till socialnämndens och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov.

Nyttan med investeringen

Dramatiskt ökade behov av bostäder för specifika målgrupper gör att kommunen måste vidta åtgärder för att så snabbt som möjligt tillskapa sådana och korta beslutsprocessen. Externa förhyrningar görs i möjligaste mån, men det löser bara en liten del av behoven. Medlen ska kunna användas både för ombyggnad av befintliga fastigheter och nyproduktion av bostäder. Respektive projekt planeras att genomföras som delprojekt genom beslut om startbesked av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Ekonomiska konsekvenser

Om investeringen inte beviljas kan Nacka kommun inte hantera de ökade behov av bostäder som redovisas av arbets- och företagsnämnden. Följden blir att kommunen inte

¹ Kommunfullmäktige fattade den 16 november 2015, § 288 beslut om utökning av huvudprojekt 98000080 till totalt 85 mnkr för investeringar för att tillgodose social- och äldrenämndens, numera även arbets- och företagsnämndens behov av bostäder och lokaler.



kan uppfylla den överenskommelse om mottagande av nyanlända i enlighet med kommunfullmäktiges beslut den 22 september 2015.

Alternativa lösningar för investeringen

N/A

Konsekvenser för barn

Lägenheterna som kan nyproduceras och utvecklas inom ramen för detta huvudprojekt kommer att variera i storlek med hänsyn tagit till bl. a familjesituationen/hushållet.

Förstudier avseende planläggning av kommunalt ägda fastigheter

Investeringsram

Tilläggsinvestering om 1,5 mnkr för en utökad ram till huvudprojekt 98000100² om 3,5 mnkr, således en total ram om 5 mnkr för förstudier avseende planläggning av kommunalt ägda fastigheter som inte ingår i stadbyggnadsprojekt.

Nyttan med investeringen

I Nacka kommuns markinnehav, som inte ingår i stadsbyggnadsprojekt, finns fastigheter som idag inte är planlagda eller där en planändring krävs för att förädla och utveckla fastigheterna och därigenom få till stånd ett mer effektivt utnyttjande alternativt möjliggöra försäljning. För att en fastighet ska kunna planläggas eller att en planändring ska kunna göras krävs dock i många fall en förstudie av fastigheten.

Ekonomiska konsekvenser

Den markförädling som möjligjorts genom planläggning eller planändring ökar värdet på den enskilda fastigheten. Vid en avyttring tillfaller vinsten finansförvaltningen och plankostnaden belastar markgruppens resultat.

Alternativa lösningar för investeringen

N/A

Konsekvenser för barn

Projektet kan skapa ytterligare bostäder för barnfamiljer och andra nackabor.

² Kommunfullmäktige fattade den 16 november 2015, § 288 beslut om att anslå 3,5 mnkr för förstudier avseende planläggning av kommunalt ägda fastigheter, huvudprojekt 98000100.



Projekt	Prioriteringsgrad	Tidigare beslutad projektram (tkr)			Förslag nytt beslut (tkr)			Ny Projektram (tkr)			Helårs prognos (tkr)			
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	2016 Netto	2017 Netto	2018 Netto	2019=> Netto
<i>Nya investeringar:</i>														
Mark inköp	Mkt angeläget				0	-45 000	-45 000	0	-45 000	-45 000	-37 000	-8 000		
Björknäs Isthall	Mkt angeläget					-8 800	-8 800	0	-8 800	-8 800	-8 800			
Summa					0	-53 800	-53 800	0	-53 800	-53 800	-45 800	-8 000	0	0
<i>Tillägginvesteringar:</i>														
SÄN Behov av bostäder	Mkt angeläget	0	-85 000	-85 000	0	-65 000	-65 000	0	-150 000	-150 000	-115 343	-12 651	-5 606	
Mark förstudier	Mkt angeläget		-2 500	-2 500		-1 500	-1 500	0	-4 000	-4 000	-3 098	-902		
Summa		0	-87 500	-87 500	0	-66 500	-66 500	0	-154 000	-154 000	-118 441	-13 553	-5 606	0
Tillkommande invest.		0	-87 500	-87 500	0	-120 300	-120 300	0	-207 800	-207 800	-164 241	-21 553	-5 606	0

Projekt tkr	Tillkommnde årlig kapitaltjänst- kostnad	Total årlig kapitaltjänst- kostnad	Tillkommande årlig driftskostnad	Total årlig driftskostnad	Aktivering (ÅÅÅÅMM)	
					201701	201801
<i>Nya investeringar:</i>						
Mark inköp	-1 260	-1 260	0	0	0	201701
Björknäs ishall	-439	-439				201701
Summa	-1 260	-1 260	0	0	0	
0						
<i>Tillägginvesteringar:</i>						
SÄN Behov av bostäder	-3 316	-1 035	0	0	0	201812
Mark förstudier	0	0	0	0	0	201704
Summa	-3 316	-1 035	0	0	0	
Tillkommande invest.	-4 576	-2 295	0	0	0	

Investeringar per nämnd (mnkr)	Tidigare beslutad budget			T1 2016 Utfall			Prognos 2016			Prognos			Totalt
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	2017 Netto	2018 Netto	2019=> Netto	Netto
Mark inköp	0	0	0	0	0	0	0	-45	-45	-37	-8	0	-45
Björknäs Sporthall	0	0	0	0	0	0	0	-9	-9	0	0	0	-9
Investeringar per nämnd (mnkr)	Tidigare beslutad budget			T1 2016 Utfall			Prognos 2016			Prognos			Totalt
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	2017 Netto	2018 Netto	2019=> Netto	Netto
SÄN Behov av bostäder	0	-85	-85	0	-12	-12	0	-115	-115	-13	-6	0	-134
Mark förstudier	0	-2,5	-2,5	0	-0,4	-0,4	0	-2	-2	-0,9	0,0	0	-3



Bilagor

Egna ärenden nr

19 Investeringsram för kommunens behov av markförvärv

20 Isolering av Björknas ishall

18 Behov av bostäder för socialt ändamål

17 Förstudier avseende planläggning av kommunalt ägda fastigheter

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Anna-Carin Nyman
Controller Fastighet
Controllerenheten

TJÄNSTESKRIVELSE

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Tertialbokslut I 2016 för fastighetsområdet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar tertialbokslut 1 2016 för fastighetsområdet till protokollet.

Sammanfattning

Verksamhetsresultaten för lokal enheten och enheten för fastighetsutveckling bedöms överlag vara mycket bra.

Resultatet för fastighetsverksamheterna vid tertialbokslut 1 2016 är 19,2 mnkr och utgör ett överskott om 9,9 mnkr i förhållande till budget för samma period. Avvikelserna beror på både på intäktsökning av hyra lokal kopplat till kultur- och fritidsnämnden, och intäkter från tomträttsavgålder och arrendeavgifter (markgruppen) som debiteras i början av året. En utjämningseffekt kommer att ske under året. Även minskade kostnader för underhåll och kapitaltjänstkostnader har bidragit till förbättringen. Den reviderade årsprognos T1 för resultatet är 40 mnkr vilket är 12 mnkr bättre än budgeterat resultat om 28 mnkr.

Ärendet

Inriktningen inför 2016 blir att stärka kundfokus och det strategiska arbetet med koppling till enheten för strategisk stadsutveckling. Det finns ett fortsatt behov av att prova nya sätt och utveckla former för samverkan med externa aktörer för att tillgodose behovet av markbostäder och lokaler för välfärdsverksamhet, särskilt kopplat till det utökade bostadssociala åtagandet. Fortsatt arbete med modernisering och underhåll av verksamhetslokaler pågår.



Verksamhetsresultat

Lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling



Resultatet för lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling vid tertialbokslut 1 2016 är 19,2 mnkr och utgör ett överskott om 9,9 mnkr i förhållande till budget för samma period. Avvikelserna beror på både på intäktsökning av hyra lokal kopplat till kultur- och fritidsnämnden, och intäkter från tomträttsavgälder och arrendeavgifter (markgruppen) som debiteras i början av året. En utjämningseffekt kommer att ske under året. Även minskade kostnader för underhåll och kapitaltjänstkostnader har bidragit till förbättringen. Den reviderade årsprognosens T1 för resultatet är 40 mnkr vilket är 12 mnkr bättre än budgeterat resultat om 28 mnkr.

- Lokalenheten och enheten för fastighetsutvecklingens resultat för T1 2016 utgör ett överskott om 9,9 mnkr i jämförelse med budget 2016 (T1) om 9,3 mnkr.
 - Avvikelse *lokalenheten* om +7,6 mnkr: Differensen beror på ökade intäkter kopplat till kultur och fritidsnämnden, minskade kapitaltjänstkostnader samt minskade kostnader på åtgärder underhåll och skötsel.
 - Avvikelse *enheten för fastighetsutveckling* om +2,3 mnkr: Differensen beror till största delen på att intäkter från tomträttsavgälder och arrendeavgifter (markgruppen) debiteras i början av året vilket kommer att jämnas ut under året.
- Årsprognosens för lokalenheten och enheten för fastighetsutvecklingens resultat har reviderat upp med 5 mnkr jämfört med uppskattad årsprognos i mars. Den nya årsprognosens för T1 uppskattas bli 40 mnkr jämfört med budget 2016 om 28 mnkr. De största förändringsposterna är följande:
 - Ökade *hyresintäkter* kopplat till kultur och fritidsnämnden om 2 mnkr
 - *Försäkringsersättning*, Långsjöns förskola om 3 mnkr
 - *Underhåll och skötsel*, minskade kostnader på åtgärder om 3 mnkr
 - *Kapitaltjänstkostnader*, lägre prognos, minskning om 4 mnkr

Tkr	Årsbudget 2016	Budget jan-april 2016	Utfall jan-april	Årsprognos mars 2016	Ny årsprognos T1 2016
Lokalenheten	23 000	7 600	15 300	30 000	35 000
Byggverksamheten	-3 000	-1 000	-2 500	-3 000	-3 000
Markverksamheten	8 000	2 700	6 400	8 000	8 000
Summa	28 000	9 300	19 200	35 000	40 000



Investeringsredovisning

- Investeringar i ny- till och ombyggnader samt förvärv har under året fram till april 2016 uppgått till ca 31 mnkr. De fem största investeringarna och upparbetade kostnader är;
 - Driftövervakningssystem skola/ förskola om 5 mnkr
 - Lokalanpassning Strandparkens förskola – bostäder om 5 mnkr
 - Förvärv bostadsrätter om 3 mnkr
 - Förskolan Lotsen om 2,8 mnkr
 - Långsjöns förskola återuppbyggnad om 2,7 mnkr

Insatser inom lokal och enheten för fastighetsutveckling

Lokalenheten

- Flera aktiviteter kopplat till enhetens sjunkande NKI och svårighet att behålla ny personal har påbörjats under början av året. Aktiviteterna är baserade på coaching av samtliga medarbetare, stöd i kunddialogen och internt stöd i egen intern dialog och uppbyggnad av en hemsida för fastighetsområdet. I planerna finns även en psykosocial mätning senare i vår.
- Två nyanställda förvaltare avslutade sina anställningar under januari och februari. Organisationsförändringar kopplat till detta påbörjades med genomförande under mars månad. Vidare har en förvaltare hyrts in under resterande del av året.
- Årets planerade underhåll och komponentutbyte löper enligt fastställd plan.
- Flera boenden för nyanlända har skapats i tomställda skolor och bostadsrätsföreningar och inhyrningar av boenden från privatpersoner har kompletterat det stora behovet av bostäder.
- Gränge stiftsgård hyrdes in under november 2015 för ankommande flyktingar och kommer att avvecklas sommaren 2016.
- Ett boende för ensamkommande män har tillskapats i en tomställd villa och driftsattes i mars.
- Två bostadsrätslägenheter har inköpts under mars som bostäder till nyanlända
- Fortsatt planering av flera alternativa lösningar för att möta alla sorters behov av boende har pågått i samarbetsgrupper med flera enheter i Stadshuset, detta samarbete kommer att utvecklas gemensamt under året.
- Installation av nya utrymningsalarm i förskolor fortlöper enligt plan
- Fortsatt implementering och driftsättning av fastighetsstödsystemet Pythagoras pågår med överläsning av fastighetsdata från det gamla systemet till Pythagoras. Systemet beräknas att vara i full drift under hösten 2016.



- En förvaltarassistent genomgår utbildning till förvaltare och tar examen i juni.
- Utökade obligatoriska ventilationskontroller (OVK) mätningar har gjorts i alla skollokaler under hösten och vintern där mätningarna syftar till att kunna redovisa hur många personer som kan vistas i lokalerna rumsvis
- Upphandling av entreprenör för avveckling av alla oljeanläggningar genomfördes i februari. Projektet kommer att pågå till hösten 2017 då alla fossila värmeanläggningar i kommunens fastighetsbestånd kommer att vara avvecklade

Enheten för fastighetsutveckling

Byggverksamheten

- Rekrytering av ny lokalstrateg är klar, Anna Adler tillträde tjänsten i april 2016. Fler rekryteringar pågår, vi behöver mer kapacitet orsakat av det ökade behovet av sociala bostäder, samt de bedömda behoven av välfärdsfastigheter.
- Produktionen av förskolan Lotsen om åtta avdelning på Lots- och Galärvägen i Boo är i slutfasen. Inflyttningen är planerad till augusti.
- I det nya avtalet för strategisk partnering har enheten under första halvåret arbetat med upphandling av resurser samt projektering av Myrsjöskolan/Rödmyran och Utskogens förskola, bågge under bygglovsprövning för byggstart till hösten. Avtalet omfattar även byggnation av sociala bostäder, där två lägen är under bygglovsprövning inför byggnation/leverans till hösten. Enheten arbetar även i tidiga skeden i stadsbyggnadsprojekten gällande Sickla skola samt nytt läge för Kristallens förskola i Centrala Nacka inom detta avtal. Samma bygglag som byggde om Strandparkens förskola till bostäder har nu påbörjat renovering och energieffektivisering av Myrsjöskolans befintliga sporthall.
- Fortsatta tidiga utredningar och förstudier kring lokalisering av nya simhallar samt fritidsanläggningar pågår i samverkan med Kultur & Fritid. (Näckenbadet, Myrsjö sportkluster, Velodrom Fisksätra, Multiarena Centrala Nacka)
- Långsjöns förskola – markarbeten pågår
- Myrsjöskolan ombyggnad skolkök – projektavslut pågår
- Provisorisk parkering Sickla skola- projektavslut pågår
- Enheten medverkar i olika stadsbyggnadsprojekt: t ex Centrala Nacka, Sickla, Älta och Saltsjöbadens centrum.
- Ett generellt lokalprogram för skolor tas fram parallellt med projekteringsverksamheten. Handlingen ska ses som ett hjälpmittel och underlag vid



ny- om- och tillbyggnad av skolor i Nacka kommun. Riktlinjer presenteras och beskriver ytor, funktioner, gestaltning och miljökrav vid planering och utveckling av skolverksamheternas inomhus- och utomhusmiljöer.

Markverksamheten

- Under det första tertialet 2016 påbörjade den nya markstrategen sin anställning och i övrigt fortgår rekryteringen för tre markingenjörer.

Upplåtelse samt köp och försäljning av mark

- Avtal mellan Nacka kommun och fastighetsägaren till Bo 2:1 och 2:2 har ingåtts avseende rätt att i tomtgräns uppföra en platsgjuten mur som har sin stödfot ut i kommunens fastighet med ca 85 cm.
- Nyttjanderättsavtal mellan Nacka kommun och NCC har tecknats, nyttjanderättsområdet skall av kommunen användas för parkändamål inkl. hundrastgård.
- Upplåtelse av fiskerätt i Järlasjö till med en avgift om 1 800 kr/år har skett.
- Servitutsavtal mellan Nacka kommun och AB Fortum Värme har tecknats. Servitutet avser rätt att anlägga, underhålla och förnya ett staket på den kommunala fastigheten Orminge 60:1.
- Överenskommelse om tillfällig upplag av vägmateriel på fastigheterna Kummelnäs 1:43, 1:676, 1:840 och 11:118 (Porsemosseverket) har ingåtts mellan kommunen och Kummelnäs Vägförening. Avtalet gäller 2016-05-01 till och med 2016-10-15.
- Under det första tertialet har kommunen genom markgruppen förvärvat två bostadsrätter för socialnämndens behov.
- Fastigheten Älta 37:37 har varit upplåten med tomträtt för industriändamål och har under det första tertialet friköpts till ett pris om 1 270 000 kr.
- Älta 10:52 – tomträtsupplåtelse om 253 000 kr/år.
- Kummelnäs 6:22 – kommunen har förvärvat fastigheten för 9 200 000 kr.
- Fastighetsreglering på fastigheten Skarpnäs 7:10, fastighetsägaren har förvärvat mark till ett pris om 344 000 kr.
- Fastighetsreglering på fastigheten Skarpnäs 1:75, fastighetsägaren har förvärvat mark till ett pris om 240 000 kr.
- Fastighetsreglering avseende fastigheten Älta 10:49, tomträdden har utökats och genererar 75 000 kr/år i ökad TR-avgäld. Den totala avgälden efter regleringen kommer att uppgå till 168 000 kr. Intäkten kommer när förrättning vunnit laga kraft under våren 2016.
- Fastighetsreglering avseende fastigheten Älta 10:50, fastighetsägaren till Älta 10:50 har köpt till en del av en kommunalt ägd fastighet för 640 000 kr. Intäkten kommer när förrättningen vunnit laga kraft under våren 2016.

Strategiskt arbete med kommunens markinnehav

- Markgruppen har under T1 inlett arbetat med en inventering av kommunens markinnehav. Detta arbete ska utmynna i en markstrategi vilken kommer att färdigställas under hösten.



- Markgruppen medverkar i samordningsprojektet för Bergs gård.
- Markgruppen är fortsatt involverade i projekt rörande Nysätra Fastighets AB.
- Granskning av detaljplaner och start-PM har skett samt arbete med möjliga kommunala fastigheter vilka kan detaljplanläggas och exploateras.

Strategiska mål

Med koppling till kommunstyrelsens nya mål under 2016 kommer en ny struktur för nyckeltal och uppföljning att tas fram för samtliga fastighetsverksamheter. Målen ska vara mätbara, avgränsade och ha medborgarnas fokus. Lokalenheten och enheten för fastighetsutvecklingen återkommer med nya mål och nyckeltal som tas i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 september 2016.

Nuläget på strategiskt mål

För lokalenhetens och enheten för fastighetsutvecklingens uppföljning och förbättring finns tre mål: i) Nöjd kund index (NKI), ii) en aktiv lokalförsörjning samt att iii) tillhandahålla en god fastighetsekonomi. De flesta målen mäts per årsbasis.

Utöver ovan nämnda mål finns även ett politiskt beslutat mål för succesivt minskad total energianvändning i de egenägda fastigheterna. Målet avser hur mycket energi som åtgår per kvm och år omräknat avseende uppvärmd yta för ett normalår.

Rapportering av uppdrag riktad till lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling som fastställdes i mål och budget för 2016-2018

Beslut 22, mål och budget 2016-2018

Kommunfullmäktige fastställer att nuvarande hyressättningsprinciper och hyresnivåer för lokaler samt hyressättning enligt hyresmodellen för förskole- och grundskolelokaler skall gälla för verksamhetsåren 2016-2018. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att införa uppdaterad gränsdragningslista i interna hyreskontrakt per 1 maj 2016, huvudsakligen innebärande att ytter skötsel och snöröjning flyttas från hyresgästen till hyresvärdens.

Införandet av ny gränsdragningslista som styr ansvarsfördelningen mellan verksamheterna och fastighetsägaren (lokalenheten) pågår sen den 1 maj. Den nya gränsdragningslistan kommuniceras med varje kund och kommer också att läggas på fastighets hemsida på intranätet.

Beslut 23, mål och budget 2016-2018

Inventera golv och inomhusmiljön på förskolorna och ta fram en åtgärdsplan, inom ramen för en särskild satsning för en ”giffri förskola”.



Lokalenheten har som plan att planera in ett uppstartsmöte före juli månad tillsammans med miljöenheten och expertisstöd från KTH, gällande denna fråga.

Beslut 23, mål och budget 2016-2018

Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att under 2016 återkomma med förslag på fastighetsförsäljning under året i syfte att klara kommande investeringar med en bibehållen rimlig nivå på läneskulden.

Stadsledningskontoret jobbar med frågan. Se ärende 19 april 2016, Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott KFKS 2016/269. Förslag till beslut beräknas läggas fram under hösten 2016.

Att göra en samlad markinventering och utarbeta en strategi för hur marken långsiktigt bör användas.

Arbetet löper på och ett inledande möte med representanter för berörda enheter, bland annat enheten för strategisk stadsutveckling, har genomförts med fokus på upplägg framgent samt vad arbetet ska mynna ut i. En kartläggning har påbörjats i samtliga stadsdelar. Under hösten planeras kartläggningen och strategin att redovisas.

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Anna-Carin Nyman
Controller Fastighet
Controllerenheten

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Projekt komponentutbyte 2014-2015

Slutredovisning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner slutredovisningen av huvudprojekt Komponentutbyte 2014-2015 (projektnummer 98000093).

Detta beslut fattas med stöd av punkt 52 i kommunstyrelsens delegationsförordning.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har beslutat om totalt 38,5 miljoner kronor för återinvestering i fastighetskomponenter. Efter ändrade redovisningsregler ska planerat underhåll numera aktiveras som tillgång med avskrivning i balansräkningen och inte gå som direkt kostnad på årets resultat. Alla 36 delprojekt inom huvudprojektet är nu färdigställda enligt plan och det totala utfallet uppgick till 35,1 miljoner kronor.

Ärendet

Från och med den 1 januari 2014 gäller nya regelverk för komponentredovisning av förvaltningsfastigheter. I korthet innebär de nya reglerna att utgifter för planerat underhåll nu ska aktiveras som tillgång med avskrivning i balansräkningen och inte som tidigare kostnadsföras direkt på årets resultat.

Kommunfullmäktige har den 24 november 2014, § 216, beslutat om ett huvudprojekt med 32,5 miljoner kronor för återinvestering i fastighetskomponenter. Påfyllnad av ytterligare medel beslutades av kommunfullmäktige den 16 nov 2015, vilket innebär att total investeringsram nu uppgår till 38,5 miljoner kronor. I tidplanen för projektet ingick det att en begränsad del av investeringsmedlen skulle nyttjas under 2014 medan merparten skulle användas under 2015.

Genomförande och uppföljning av delprojekten förlöpte smidigt efter framtagning av en ny administrativ rutin. 36 stycken delprojekt genomfördes till en total slutkostnad om 35,1



miljoner kronor, att jämföra med total investeringsbudget om 38,5 miljoner kronor. Under 2015 upparbetades kostnader om 23,1 miljoner kronor och resterande 12,0 miljoner kronor upparbetades under 2014.

En nedbrytning av 2015 års investeringar i planerat underhåll redovisas i tabellerna nedan, specificrat per typ av åtgärd respektive typ av verksamhet.

Kostnad åtgärd 2015	tkr
Tak	4 595
Fasad, fönster & dörr	4 364
Ventilation	4 092
Lägenhetsrenoveringar	2 072
El & belysning	1 699
Mark & utedräner	1 363
Golvomläggning	977
Övriga åtgärder	3 939
Totalt	23 102

Kostnad verksamhet 2015	tkr
Skola	11 206
Naturreservat	4 214
Förskola	3 652
Bostäder	1 575
Kontor	983
Övriga	1 472
Totalt	23 102

Ekonominiska konsekvenser

En beräknad kapitalkostnad, internränta och avskrivning, till en total kostnad om 44,9 miljoner kronor kommer att belasta lokalenshetens driftsresultat under kommande år.

Konsekvenser för barn

Som direkt och indirekt resultat av åtgärderna blir den miljö som verksamheterna vistas i fräschare och mer funktionsduglig. I många av de åtgärdade objekten, så som skolor och förskolor, är det just barn som får en trevligare miljö att vara i. Att underhåll utförs planerat minskar även risken för plötsliga avbrott i barnens verksamhet på grund av eventuella fastighetshaverier.

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalensheten

Joakim Kreuger
Fastighetsekonom
Redovisningsenheten

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Tilläggsavtal för ändrad verksamhetsanvändning och anpassning av bostadshyresobjekt på Ornövägen 2 i Saltsjö-Boo

Fastigheten Mensättra 24:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska ingå föreslaget tilläggsavtal nr 3 avseende verksamhetsanpassning av bostadshyresobjekt på Ornövägen 2 i Saltsjö-Boo inom fastigheten Mensättra 24:1.

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

Sammanfattning

Nacka kommun hyr idag en hel byggnad belägen på Ornövägen 2 i Saltsjö-Boo från Mensemsettrahus AB för bostäder och daglig verksamhet enligt lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade. Välfärd samhällsservice har hittills nyttjat plan 2 och 3 i byggnaden för daglig verksamhet, men har framöver inte behov av båda dessa plan. Därmed har initiativ tagits utifrån arbets- och företagsnämndens behov av boende för ensamkommande flyktingbarn, att med en mindre anpassning genom ombyggnad av plan 3 möjliggöra ändrad verksamhet till boende för denna kategori.

Bakgrund

Nacka kommun hyr idag in en byggnad belägen på Ornövägen 2 i Saltsjö-Boo inom fastigheten Mensättra 24:1 från fastighetsägaren Mensemsettrahus AB. Hyrestiden löper från och med den 1 september 2013 till och med den 31 augusti 2023. Byggnaden disponeras av Nacka kommun för bostäder och daglig verksamhet enligt lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade. Till huvudavtalet har det under 2013 tecknats två tilläggsavtal avseende bland annat diverse hyresgästanpassningar.



Behovet av platser i den dagliga verksamheten har minskat. Ett av de våningsplan som Nacka kommun hyr in föreslås härmed anpassas till ett boende för ensamkommande flyktingbarn. Arbets- och företagsenheten har därför i avsikt att nyttja plan 3 med plats för 16 ensamkommande flyktingbarn.

Fastighetsägaren Mensemsettrahus AB har beviljats bygglov för ändrad användning av plan 3 och kommer att anpassa lokalerna efter de krav som ställs på ett boende för ensamkommande flyktingbarn. Inflyttningsberäkningarna kan ske till den 1 juni 2016.

Kravet från fastighetsägaren för att genomföra verksamhetsanpassningen är att nuvarande hyresavtal med Nacka kommun förlängs med ytterligare tio år, det vill säga till och med år 2033. Kostnad för anpassningen medför en hyreshöjning enligt bifogat tilläggsavtal nr 3. Behovet av bostäder för olika målgrupper kommer även fortsättningsvis att vara stort, vilket skapar förutsättningar för långa hyresavtal.

Ekonominiska konsekvenser

Nuvarande hyrestid

Till och med 2023-08-31

Ny hyrestid

Till och med 2033-08-31

Nuvarande bashyra kr/år

2 247 500

Ny bashyra kr/år

2 390 000

Konsekvenser för barn

Idag finns behov av att hitta möjligt boende för ensamkommande flyktingbarn, boendet behöver stöd av tillgänglig dygnet runt personal. Detta tilläggsavtal och anpassning av plan 3 ger möjlighet att tillgodose boende för ensamkommande flyktingbarn.

Bilaga

1. Hyresavtal (huvudavtal)
2. Tillägg 1 och 2
3. Tillägg 3

Erik Lundin

Gunilla Styf

Enhetschef
Lokalenheten

Ekonomisk förvaltare
Lokalenheten

HYRESAVTAL
- avseende lokal

1(6)

Datum 2013-05-15	Kontraktsnummer
Objektsnummer	Diarienummer

Hyresvärd

Mensemsettrahus AB, Enhagsslingan 5, 187 40 Täby	Org-/Personnr 556598-5225
--	------------------------------

Hyresgäst(er)

Nacka kommun kommunstyrelsen	Org-/Personnr 212000-0167
	Org-/Personnr

Hyresobjektets adress

Gata Ornövägen 2	Trappor/hus	Lägenhetsnr
Kommun Nacka	Fastighetsbeteckning Mensättra 24:1	
Aviseringsadress		

Ändamålet med förhyrningen

Hyresobjektet ska användas till	
<input type="checkbox"/> Bostäder för att tillgodose social- och äldrenämndens behov i Nacka kommun, samt daglig verksamhet enligt lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade.	
<input type="checkbox"/> Enligt beskrivning i bilaga.	Bilaga nr

Hyresobjektets skick

Hyresobjektet hyrs ut i		
<input type="checkbox"/> befintligt skick enligt särskilda bestämmelser Bilaga 2.		
<input type="checkbox"/> avtalat skick enligt bilaga.		Bilaga nr
<input type="checkbox"/> mellan parterna avtalat skick där vardera parten ska ombesörja och bekosta åtgärder i hyresobjektet för att tillse att hyresobjektet på tillträdesdagen är i avtalat skick enligt bilaga.		Bilaga nr

Hyresobjektets omfattning

<input type="checkbox"/> Enligt följande				
Butiksytta		Kontorsytta		Summa ca
Väningsplan	Yta i kvm ca	Väningsplan	Yta i kvm ca	Butiksytta
				Kontorsytta
Lagertya	Övrig yta		Summa ca	Total yta i kvm ca
Väningsplan	Yta i kvm ca	Väningsplan	Yta i kvm ca	Lagertya
				1550
				Övrig yta

Hyresgästen har inte rätt till sänkning eller återbetalning av hyra och hyresvärdens har inte rätt till höjning av hyran om ytan som anges i detta hyresavtal avviker från den faktiska ytan.

<input checked="" type="checkbox"/> Framgår av bifogade ritning(ar).	Bilaga nr 1
--	----------------

Till hyresobjektet hör

<input checked="" type="checkbox"/> Tillfart för i och urlastning med fordon	<input type="checkbox"/> Skytplats	<input type="checkbox"/> Plats för skåp eller automat
<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)	<input checked="" type="checkbox"/> Se även bilaga 2

Inredning

Hyresobjektet hyrs ut	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har endast en kommunförsäkring	Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> utan för verksamheten särskild avsedd inredning.	<input type="checkbox"/> med för verksamheten särskild avsedd inredning enligt bilaga.	

Underhåll

<input type="checkbox"/> Hyresvärdens ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av hyresobjektet och av hyresvärdens särskild för verksamheten tillhandahållen inredning.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen andock svara för Hyresvärdens tillhandahåller ingen särskild inredning för verksamheten	Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av dels ytskikt på golv, väggar och tak, dels inredning som hyresvärdens särskilt tillhandahåller för verksamheten.	<input type="checkbox"/> Parterna ska fördela ansvaret för underhåll på sätt som framgår av bilaga.	Bilaga nr
	Asidosätter hyresgästen sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid efter skriftlig uppmaning vidtar rättelse har hyresvärdens rätt att vidta dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.	

Skötsel och drift av allmänna och gemensamma utrymmen

<input type="checkbox"/> Hyresvärdens ska ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.		
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska gemensamt med andra hyresgäster ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.		
<input checked="" type="checkbox"/> Parterna ska ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr 2

Ändringsarbeten

Hyresgästen får inte utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten i hyresobjektet eller inom fastigheten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer utan hyresvärdens skriftliga samtycke.
Hyresgästen får inte bygga in installationer som exempelvis sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation medförande att effekten av sådana anordningar försämrar.
Hyresgästen ska vid utförande av ändringsarbeten se till att funktionen hos uppvärmningsanordningar i allt väsentligt bibehålls.

Ledningar för telefoni och datakommunikation

<input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input type="checkbox"/> Hyresgästen		
skal bekosta nödvändig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i hyresobjektet som parterna kommer överens om.		
<input checked="" type="checkbox"/> Parterna ska sinsemellan fördela ovan nämnda ansvar på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr 2

Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har rätt att sätta upp en skylt för den i hyresobjektet bedrivna verksamheten under förutsättning att hyresgästen dessförinnan har samrått med hyresvärdens och hyresvärdens inte har befogad anledning att vägra samtycke samt att hyresgästen har erhållit nödvändiga tillstånd från berörda myndigheter att sätta upp en sådan skylt. För uppförande av andra anordningar krävs hyresvärdens tillstånd.
Hyresgästen ska på egen bekostnad och utan att erhålla ersättning härför ta ned och återuppsätta skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp om hyresvärdens utför ett omfattande underhåll av fastigheten, exempelvis fasadrenovering.
Hyresvärdens har inte utan hyresgästens medgivande rätt att sätta upp automater och skytlskåp på ytterväggarna till det av hyresgästen förhyrda hyresobjektet. Hyresgästen har dock företrädesrätt att uppsätta automater och skytlskåp på sådana väggar.
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska placera eventuell skylt i enlighet med av hyresvärdens upprättad ritning.
Vid avflyttnings ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden.

Försäkringar

Det är hyresvärdens ansvar att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken det förhyrda hyresobjektet är beläget. Hyresgästen ska teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet. Både hyresvärdens och hyresgästens försäkring ska omfatta skada som orsakats av tredje man. Se bilaga 2		
---	--	--

Skador p.g.a. yttre åverkan

<input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen		
svarar och står kostnaderna för skador på grund av åverkan på till hyresobjektet tillhörande fönster, skytfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från hyresobjektet. I samliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder m.m.		

Låsanordningar

<input type="checkbox"/> Hyresvärdens <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	Hyresgästen har endast en kommunförsäkring	
	är skyldig att utrusta hyresobjektet med de lås- och stöldskyddsanordningar som är en förutsättning för att hyresgästens företagsförsäkring ska gälla.	

Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärdens utför arbete på hyresobjektet för att sätta hyresobjektet i avtalat skick eller utför annat avtalat arbete på hyresobjektet.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärdens utför sedanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten. Hyresvärdens ska dock i god tid underrätta hyresgästen om det planerade arbetets art och omfattning samt under vilken tidsperiod arbetet ska utföras.

Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärdens utför sedanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten enligt lag.

Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärdens utför sedanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten på sätt som framgår av bilaga.

Bilaga nr

Hyresobjektets skick vid avflyttning

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återställt hyresobjektet i ursprungligt eller i av hyresvärdens godkänt skick.

Parterna ska gemensamt genomföra en besiktning av hyresobjektet senast sista dagen av hyresförhållandet. Innehåller hyresobjektet vid avflyttning egendom som hyresgästen har tillfört hyresobjektet, med eller utan hyresvärdens godkännande, ska hyresgästen avlägsna egendomen, om parterna inte kommer överens om annat. Om hyresgästen inte uppfyller sina skyldigheter ska hyresgästen ersätta hyresvärdens för samtliga dennes kostnader med anledning av borttransport av hyresgästens egendom innehållande bl.a. arbetskostnader, transportkostnader, avfallsskatt, avgift för deponering m.m.

Force majeure

Om hyresvärdens är förhindrad eller endast till en onormal hög kostnad kan fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal på grund av exempelvis krig, upplöpp, omfattande arbetskonflikt, blockad, eldsvåda, miljökatastrof, allvarlig smittspridning eller annan omständighet som hyresvärdens inte råder över eller kunnat förutse är hyresvärdens befriad från att fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal och från skyldighet att erlägga skadestånd.

Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den	ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal genom		
--	--	--	--

<input type="checkbox"/> borgen ställd av	<input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om	<input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av	
---	---	---	--

Bilaga nr

<input type="checkbox"/> deposition med ett belopp om	insatt på bankkonto nr
---	------------------------

Detta hyresavtal är för sin giltighet villkorat av att hyresgästen senast vid ovan angiven tidpunkt har ställt säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal.

Behandling av personuppgifter

<input type="checkbox"/> Hyresgästen samtycker till att hyresvärdens behandlar dennes personuppgifter enligt bilaga (ej tillämpligt när hyresgästen är en juridisk person).		Bilaga nr
---	--	-----------

Särskilda bestämmelser

Se Bilaga 2

Bilagor:

Ritningar med Tillägg	Bilaga 1
Särskilda Bestämmelser	Bilaga 2
Index klausul	Bilaga 3
Fastighetsskatt	Bilaga 4
Brandskydd	Bilaga 5
Ansökan hyresnämnden	Bilaga 6
Fastighetskarta	Bilaga 7

Bilaga nr

Övrigt

De särskilda bestämmelserna ovan samt de till hyresavtalet bifogade bilagorna utgör del av hyresavtalet.

Hyresavtalet får inte inskrivas utan samtycke från hyresvärdens.

Hyresavtalet får inte överlätas utan samtycke från hyresvärdens eller hyresnämndens tillstånd.

Detta hyresavtal ersätter av parterna tidigare ingånget hyresavtal fr.o.m. dagen för detta hyresavtals ikraftträdande.

Underskrift

Detta hyresavtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.	
Ort och datum <i>16/04/2013</i>	Ort och datum <i>Nacka 31/8-13</i>
Hyresvärd Mensettrahus AB <i>Mensettrahus AB</i>	Hyresgäst Nacka kommun kommunstyrelsen <i>ctra o</i>
Namnförtydigande (hyresvärd/firmatecknare) <i>Anders Englund</i>	Namnförtydigande (hyresgäst/firmatecknare) <i>Anna Maggi</i>
Hyresgäst	

Överenskommelse om avflyttning

Parterna har denna dag kommit överens om att detta hyresavtal upphör att gälla den avflytta från hyresobjektet senast den dagen.	och hyresgästen förbinder sig att
Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
	Namnförtydigande (hyresgäst/firmatecknare)
	Hyresgäst
Namnförtydigande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydigande (hyresgäst/firmatecknare)

Överlätelse

Detta hyresavtal överläts fr.o.m.		
Frånträdande hyresgäst	Frånträdande hyresgäst	
Namnförtydigande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydigande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	
Ny hyresgäst		
Namn		Org-/Personnr
Gatuadress	Postnr	Postort
E-postadress		Telefonnr
Aviseringsadress		
Underskrift	Underskrift	
Namnförtydigande (ny hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydigande (ny hyresgäst/firmatecknare)	
Hyresvärdens godkänner överlätelsen		
Ort och datum	Hyresvärd	
	Namnförtydigande (hyresvärd/firmatecknare)	

Tillägg till hyresavtal

Mellan

Mensemsettrahus AB (556598-5225)

och

Nacka kommun kommunstyrelsen ("Hyresgästen")

har denna dag följande tillägg till hyresavtal träffats avseende lokaler i fastigheten Mensättra 24:1 (nedan "Lokalen") med adress Ornövägen 2 i Nacka.

Nacka kommun har hemställt att vissa av de lägenheter i Lokalen som förhyrs skall hyresgästanpassas. Avseende mellan parterna överenskomna hyresgästanpassningar (redan överenskomna och framtid) har parterna enats om att Nacka kommun skall svara för återställandekostnader till ursprungligt skick när hyresavtalet upphör att gälla.

Nacka den 25/9-13

Warden
Täby den 25 September 2013

Nacka kommun kommunstyrelsen

Ch. B

Mensemsettrahus AB

Anders Englund

Tillägg till hyresavtal

Mellan

Mensemsettrahus AB (556598-5225)

och

Nacka kommun kommunstyrelsen ("Hyresgästen")

har denna dag följande tillägg till hyresavtal träffats avseende lokaler i fastigheten Mensättra 24:1 (nedan "Lokalen") med adress Ornövägen 2 i Nacka.

Tillträdesdag för hela Lokalen är den dag då Nacka kommun kvitterat nycklar till Lokalen. Hyra och avtalade tillägg utgår dock först från 1 oktober 2013. Hyresgästen erinras om att egna elabonnemang skall tecknas med start senast den 1 Oktober 2013.

Nacka den 25/9-13

Nacka kommun kommunstyrelsen



Nacka
Täby den 25 September 2013

Mensemsettrahus AB


Anders Englund

Tilläggsavtal nr 3

Hyresvärd	Mensemsetrahus AB (556598-5225), nedan "Hyresvärdens"
Hyresgäst	Nacka kommun, kommunstyrelsen (212000-0167), nedan "Hyresgästen"
Hyresavtal	Avtal tecknat 2013-05-31 med löptid till 2023-08-31, tilläggsavtal nr 1 undertecknat 2013-09-25 samt tilläggsavtal nr 2 undertecknat 2013-09-25, nedan "Hyresavtalet"
Hyresobjekt	Fastigheten Mensättra 24:1, nedan "Hyresobjektet"

Bakgrund

Hyresavtalets ändamål är bostäder för att tillgodose social- och äldrenämndens behov i Nacka kommun, samt daglig verksamhet enligt lagen om stöd för vissa funktionshindrade. Hyresgästen har framfört önskemål om få ändra användningen av plan 3 i Hyresobjektet från daglig verksamhet till bostäder för ensamkommande flyktingbarn med bemanning dygnet runt.

Parterna har denna dag enats om följande tillägg till Hyresavtalet:

1. Plan 3 kommer att användas som bostäder för maximalt 16 ensamkommande flyktingbarn. Verksamheten kommer att ha bemanning dygnet runt. Med ensamkommande flyktingbarn avses barn upp till 18 års ålder. De ensamkommande flyktingbarnen får endast ha övernattande gäster efter personalens medgivande.
2. Hyresvärdens kommer att bygga om plan 3 på sätt som framgår av bilaga 1 och 2 till detta tillägg till Hyresavtalet. Ombyggnaden skall uppfylla de krav som ställs på brandskydd enligt verksamhetsklass 3B.
3. Bashyran höjs till 2.390.000 kronor per år. Bilaga 3 till Hyresavtalet (Villkor för index) ändras så att bashyran utgör 2.390.000 kr (d.v.s. index skall beräknas på hela det utgående hyran).
4. Hyresavtalet förlängs till den 31 augusti 2033 utan rätt för någon av parterna att säga upp Hyresavtalet före sistnämndt datum. Parterna är ene om att Hyresgästen inte skall ha rätt att säga upp hela eller delar av Hyresavtalet med tre månaders uppsägningstid med stöd av bestämmelserna i 12 kap 5§ Jordabalken.
5. Parterna ansöker gemensamt om att Hyresavtalet inkluderande detta tillägg skall omfattas av undantag enligt reglerna om s.k. blockuthyrning. Ansökan enligt bilaga 3 till detta tilläggsavtal skall undertecknas av båda parter och inges till Hyresnämnden.
6. Sedvanliga regler för bostäder (inkluderande reglerna i hyreslagen) skall gälla vad avser t.ex. nattro och allmän vårdplikt vid användande av bostäderna. Övriga grannar skall inte störas av musik eller andra störande ljud mellan kl 23.00 och 08.00.
7. Hyresgästen skall tillse att det råder förbud mot rökning samt förbud mot intag av alkohol och övriga droger på plan 3 och i de allmänna ytorna i Hyresobjektet.
8. Hyresgästen svarar för all eventuell skadegörelse i, på och i anslutning till Hyresobjektet som orsakas av de underhyresgäster som bor i Hyresobjektet.

9. Om erforderliga tillstånd för övervakningskamera meddelas av myndighet kommer Hyresvärdens att installera 2 kameror vid huvudentrén.
10. För det fall Hyresvärdens inte erhåller förlängning av det tillfälliga byggnadslovet för den dagliga verksamheten (som kommer att fortsätta bedrivas på plan 2 i Hyresobjektet även efter detta tilläggsavtals ikraftträdande) skall Hyresgästen istället använda även plan 2 för bostadsändamål.
11. Om verksamheten som bedrivs på plan 3 skulle komma att medföra orimligt höga kostnadsökningar för att försäkra Hyresobjektet skall Hyresvärdens, försäkringsbolag och Hyresgästen inleda dialog om hur dessa kostnader skall hanteras. Om överenskommelse mot förmidan trots detta inte kan nås skall verksamheten på plan 3 ändras så att rimlig försäkringspremie kan erhållas. Med orimliga kostnadsökningar avses en premieökning på minst 1000 %. Hyresvärdens ska vid angivna kostnadsökningar anlita annat välrenommerat försäkringsbolag än det försäkringsbolag som f.n. försäkrar Hyresobjektet om sådant försäkringsbolag erbjuder försäkring på motsvarande villkor som finns i nuvarande försäkring till en kostnad som gör att kostnadsökningen blir lägre än den angivna kostnadsökningen.
12. Hyresgästen skall snarast efter undertecknatet av detta tilläggsavtal till Hyresavtalet underrätta grannarna i det område i vilket Hyresobjektet är beläget om den ändrade användningen av plan 3 av Hyresobjektet.
13. Detta tillägg till Hyresavtalet börjar gälla 1 juni 2016, vilket också är det datum då Hyresgästen kan ta det ombyggda värningsplanet i bruk under förutsättning att Nacka kommun beviljat tillstånd för ändrad användning. Ansökan om bygglov och ändrad användning har inskickats av Hyresvärdens och är under behandling vid tidpunkten för detta tilläggsavtals undertecknande. Detta tilläggsavtal är villkorat ett erforderligt tillstånd för att ändra verksamheten på plan 3 enligt ovan erhålls.

I övrigt gäller Hyresavtalets villkor.

Täby 2016-04-21

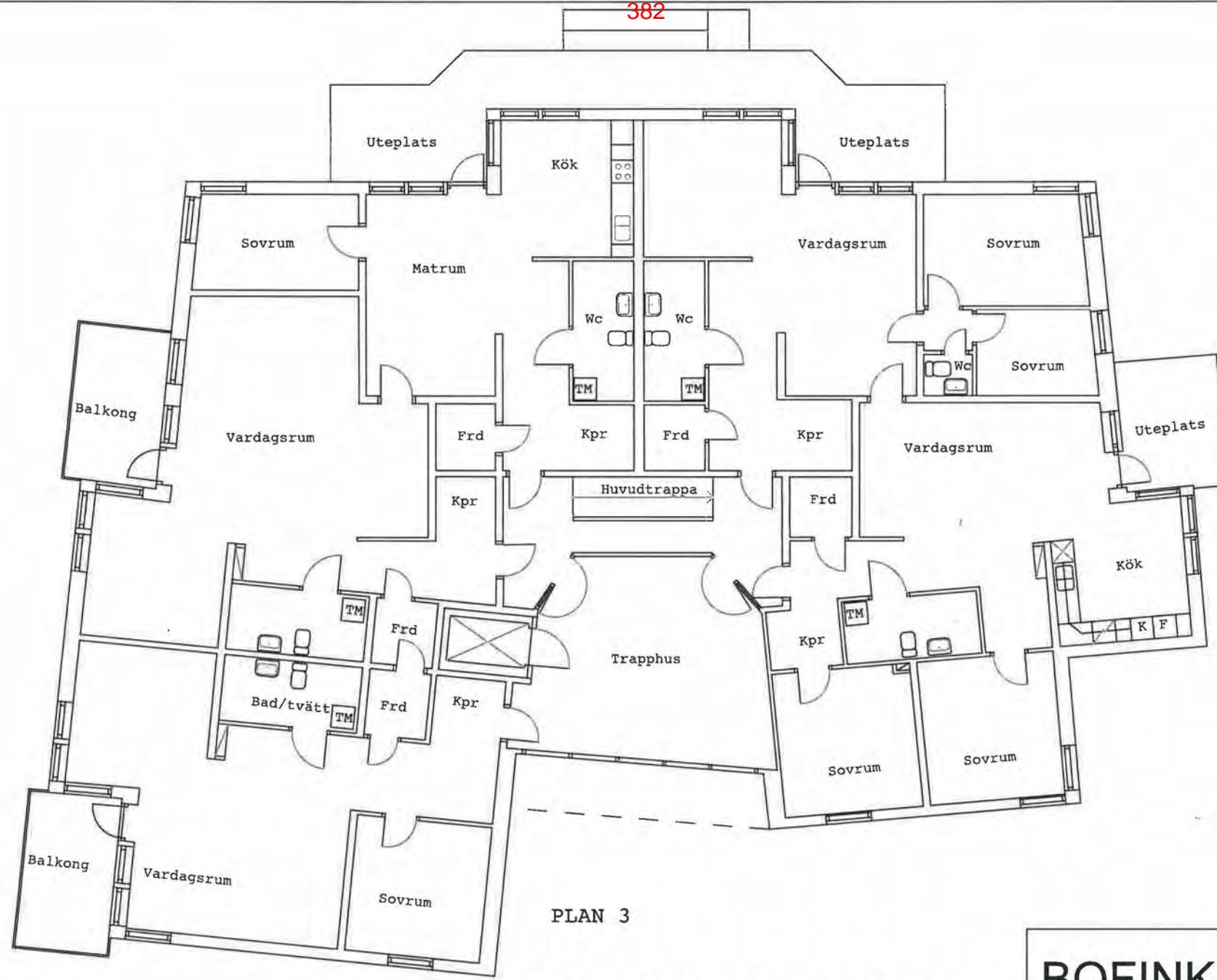
Mensemsetrahus AB

Anders Englund

Nacka 2016-

Nacka kommun

382



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Skala 1:100

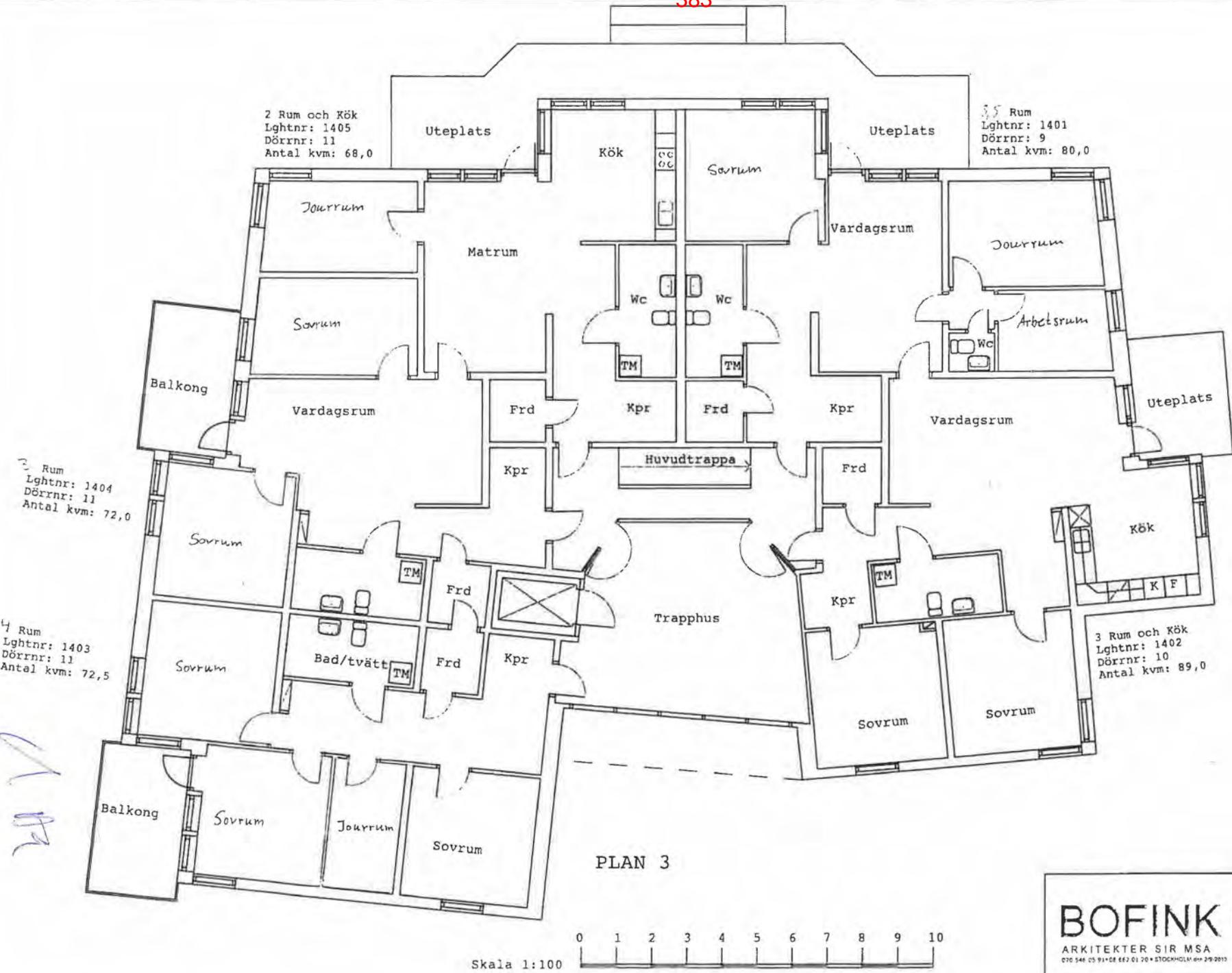
BOFINK
ARKITEKTER SIR MSA
070 546 05 91 • 08 652 01 20 • STOCKHOLM DEN 9 april

Mensättra 24,1
Saltsjö-Boo
Plan 3
PLANRITNING

Ritad av
JENNY ASKENFORS Arkitekt SIR/MSA

SKALA 1:100 (A3)

Bofink Arkitekter
Bofink Arkitekter



Bilaga 2
Ombyggnationen del

BOFINK
ARKITEKTER SIR MSA

070 546 05 91 • 08 662 01 20 • STOCKHOLM • 29-2013

Mensättra 24,1
Saltsjö-Boo
Plan 3
PLANRITNING

JENNY ASKENFORS Arkitekt SIR/MSA

SKALA 1:100 (A3)

Hyresnämnden i Stockholm
Box 8301
104 20 Stockholm

HYRESVÄRD: Mensemsettrahus AB, 556598-5255

FÖRETRÄDARE: Anders Englund
Advokatfirman Lexum
Enhagsslingan 5
187 40 Täby

HYRESGÄST: Nacka kommun kommunstyrelsen, 212000-0167
131 81 Nacka

FASTIGHET: Mensättra 24:1, Saltsjö-Boo, Nacka kommun

SAKEN: Godkännande jämlikt 12 kap, 1 §, st 6 Jordabalken
Blockuthyrning

oooo0000oooo

Genom bifogade tillägg till hyreskontrakt, nedan "Tilläggsavtalet", har Nacka kommun kommunstyrelsen, **nedan Hyresgästen**, och Mensemsettrahus AB, **nedan Hyresvärd**, ingått tillägg till avtal avseende förhyrning av bl.a. bostadslägenheter i rubricerade fastighet med adress Ornövägen 2, 132 32 Saltsjö-Boo.

Hyresgästen hyr ut ovanstående hyresobjekt som särskilt anpassad bostad enligt LSS 9:9 och hem för vård och boende (HVB) samt för daglig verksamhet enligt lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade.

Genom Tilläggsavtalet och det ursprungliga avtalet har parterna bl.a. avtalat följande.

Hyrestid: Från den 1 september 2013 till den 31 augusti 2033.

ATC

Hyran har indexanpassats. Hyresgästen svarar för det inre underhållet.
Hyresvärden och Hyresgästen är ense om att Hyresgästen inte ska ha rätt att säga upp hyresavtalet med tre månaders uppsägningstid med stöd av bestämmelserna i 12 kap 5 § Jordabalken. Hyresgästen svarar för den fastighetsskatt som belastar den förhyrda fastigheten.

Undertecknade parter får härmed gemensamt hemställa om att Hyresnämnden godkänner det ursprungliga avtalet med bifogat tilläggsavtal bl.a. avseende avtalat förbehåll angående hyra inkluderande indexanknuten hyra och att Hyresgästen svarar för eventuell fastighetsskatt, inre underhållsskyldighet och i avtalet intaget förbehåll om att Hyresgästen inte har rätt säga upp hyresavtalet enligt bestämmelserna i 12 kap 5 § Jordabalken.

Hyresnämnden har tidigare enligt beslut av den 4 juni 2013 godkänt dispens för det ursprungligt tecknade hyresavtalet och denna ansökan avser således ansökan om godkännande, jämlikt 12 kap 1 § sjätte stycket jordabalken, av de ändringar som genom Tilläggsavtalet har gjorts av det ursprungliga hyresavtalet.

Stockholm den

/ 2016

Stockholm den

/ 2016

Mensemtra Hus AB

.....
Anders Englund

Nacka kommun kommunstyrelsen

Bilagor:

1. Tilläggsavtal daterat 18 april 2016
2. Hyresnämndens godkännande av den 4 juni 2013

I (2)

Hyresnämnden i Stockholm
Box 8301
104 20 Stockholm

Dnr 5569

Ink. 2013 -05- 17

Hyresnämnden i Stockholm
Aktbil. nr

HYRESVÄRD: Mensestrahus AB, 556598-5255

FÖRETRÄDARE: Anders Englund
Advokatfirman Lexum
Enhagsslingen 5
187 40 Täby

HYRESPÄST: Nacka kommun kommunstyrelsen, 212000-0167
131 81 Nacka

PASTIGHET: Mensättra 24:1, Saltsjö-Boo, Nacka kommun

SAKEN: Godkännande jämlikt 12 kap, 1 §, st 6 Jordabalken
Blockuthyrning

00000000000

Genom bifogade hyreskontrakt, dagtecknat, har Nacka kommun kommunstyrelsen, nedan Hyresgästen, och Mensestrahus AB, nedan Hyresvärdens, ingått avtal avseende förhyrning av bl.a. 7 st bostadslägenheter i rubricerade fastighet med adress Omvägen 2, 132 32 Saltsjö-Boo.

Hyresgästen hyr ut ovanstående hyresobjekt som särskilt anpassad bostad enligt LSS 9:9 samt för daglig verksamhet enligt lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade..

Mellan parterna har ingåtts bifogade tidsbeständiga avtal, upptagande bl.a.:

Hyrestid: Från den 1 September 2013 och 10 år därefter.

Hyran har indexanpassats. Hyresgästen svarar för det intre underhållet.

AN *AF*
AN *AF*

2 (2)

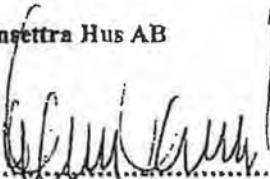
Hyresvärden och Hyresgästen är ene om att Hyresgästen inte ska ha rätt att säga upp hyresavtalet med tre månaders uppsägningstid med stöd av bestämmelserna i 12 kap 5 § Jordabalken. Hyresgästen svarar för den fastighetsskatt som belastar den förhyrda fastigheten.

Undertecknade parter får hämmed gemensamt hemställa om att Hyresnämnden godkänner bestämmelserna i bifogade hyresavtal jämt bilagor med bl.a. avtalat förbehåll angående hyra inkluderande indexanknuten hyra, inre underhållsskyldighet och i avtalet intaget förbehåll om att Hyresgästen inte har rätt säga upp hyresavtalet enligt bestämmelserna i 12 kap 5 § Jordabalken.

Stockholm den 16 / 5 2013

Stockholm den 15 / 5 2013

Mensemtra Hus AB



Anders Englund

Nacka kommun kommunstyrelsen



Åsa Krangé

Hyresnämnden i Stockholm Beslut 2013-06-04

Hyresnämnden godkänner det mellan punkterna
träffade hyresavtalet daterat den 15 resp. 16 maj 2013
(altbil. 2) i den del dispens han begärts om för
ett sådant förbehåll som avses i 12 kap. 1§ §5
skjuter jordabalken. Beslutet kan inte överläggas.



Eva Reldén

Am



Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Sammanträdesdagar 2017

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar om sammanträdesdagar 2017 för sig enlighet med föreliggande förslag.

Ärendet

Ett förslag till sammanträdesdagar för 2017 har tagits fram. Justeringar har gjorts för lov/helgdagar och för att kommunstyrelsens arbetsutskott ska sammanträda 13 dagar före kommunstyrelsens sammanträde. Förslaget samspelear med det förslag som läggs fram till kommunstyrelsens verksamhetsutskott och arbetsutskott samtidigt. Förslagen för samtliga dessa redovisas för att underlätta bedömning av förslagen sammantaget.

Enligt kommunallagen ska kommunstyrelsen ta ställning till skattesats i oktober månad och det föreslås därför ett sammanträde den 24 oktober. Vid samma sammanträde ska ärendet om tertialbokslut två behandlas. Tidsschemat för bokslutsarbetet medför även för 2017 att handlingar till tertialbokslut två inte kan skickas ut i tid inför behandling i utskotten. Därför ges även fortsättningsvis en muntlig information på sammanträdena om vad bokslutet kommer att visa.

Förkortningsförklaring

KSSU = kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

KSAU = kommunstyrelsens arbetsutskott

KSVU = kommunstyrelsens verksamhetsutskott



KSSU	KSAU/KSVU	KS	KF
	December 2016	16 januari	6 februari
17 januari			
31 januari	24 januari	13 februari	6 mars
21 februari			
14 mars	7 mars	3 april	24 april
28 mars			
11 april	25 april	8 maj	29 maj
2 maj			
23 maj	30 maj	7 juni (onsdag)	19 juni
	7 juni	19 juni ("ramärendet")	-
13 juni			
8 augusti	15 augusti	28 augusti	11 september
29 augusti			
12 september	19 september	2 oktober	16 oktober
3 oktober	10 oktober	23 oktober 6 november Endast behandling oppositionens budgetförslag	13 november 14 november(reserv)
24 oktober			
7 november	14 november	27 november	11 december
21 november	28 november	11 december (internbudget)	-
5 december	12 december	Januari 2018	Jan/febr 2018

Ekonomiska konsekvenser

Sammanträdeskostnaderna budgeteras i ärendet om mål och budget 2016-2018 och därefter i kommunstyrelsens internbudget.

Maria Andersson
Enhetschef
Controllerenheten

Eva-Lotta Allegri
Enhetschef
Redovisningsenheten

Anneli Sagnérius
Tf enhetschef
Juridik- och kanslienheten