

## KALLELSE

### Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag	Tisdagen den 4 oktober 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	
<b>Stadsbyggnadsärenden</b>		
4.	Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten oktober 2016 <i>Information</i> KFKS 2016/813	
5.	Detaljplaneprogram för Planiaområdet på västra Sicklaön <i>Antagande</i> KFKS 2012/640-214, bordlagd KSSU § 146	
6.	Detaljplaneprogram för centrala Nacka, justerad inriktning av kvarters- och gatustruktur, på västra Sicklaön <i>Information</i> KFKS 2002/269-212, MSN § 204	
7.	Detaljplan för Igelboda, fastighet Igelboda 2:1 m.fl., Saltsjöbaden <i>Antagande</i> KFKS 2013/646-214, Beslut i MSN 21/9	



Nr	Ärende	Noteringar
8.	Projektavslut för ny påfartsramp vid Björknäs stadsbyggnadsprojekt 9411 <i>Projektavslut</i> KFKS 2014/295-052	
9.	Utvärderingen i markanvisningen genom anbudstävling för Älta Torg i kommundelen Älta KFKS 2016/167-268	
10.	Rekommendationer för längsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholms län <i>Yttrande till Länsstyrelsen i Stockholms län</i> KFKS 2016/801	
11.	Tilläggsavtal till exploaterings- och markanvisningsavtal i Tollare om ny partsställning, ny borgensman och säkerheter KFKS 2009/625-251	
12.	Tilläggsavtal till exploateringsavtal, moderbolagsborgen och revers beträffande Ältadalen i Älta KFKS 2009/211-251	
	<b>Fastighetsärenden</b>	
13.	Fastighetsverksamheternas tertialbokslut 2 2016 KFKS 2015/396-041	
14.	Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Björknäs 41:1 KFKS 2016/726	
15.	Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Sicklaön 13:83- industri, oljehamn vid Bergs gård KFKS 2016/370	
16.	Övriga frågor	

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten oktober 2016**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen.

### **Sammanfattning**

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

En märkbar förändring i prognoserna är att fler projekt startats upp jämfört med vad som angavs i den senaste uppföljningen. Uppföljningen nu visar också att antalet bostäder ökat i flertalet projekt. En annan viktig slutsats är att åren 2017 och 2018 kommer att bli mycket utmanande för organisationen, bl.a. för att en stor mängd bostäder i detaljplaner behöver antas samtidigt som en kraftig ökning i antalet markanvisningar kommer att ske.

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

### **Ärendet**

En rapportering och uppföljning planeras att ske varje tertial. Förra rapporteringen togs upp på kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) den 10 maj 2016. Vid det tillfället noterade KSSU informationen och gav enheten för strategisk stadsutveckling uppdraget att i samband med kommande rapporter tillse att redovisning också sker på projektnivå, det vill säga så att man kan följa var olika projekt befinner sig och när lägenheter som planeras också börjar byggas och färdigställs.

### **Ekonomiska konsekvenser**

En prognos baserad på samtliga pågående och planerade projekt visar i nuläget på en stadsutvecklingsekonomi i balans för hela perioden 2016-2030. Prognoser har även gjorts



för tre femårsperioder. Den första femårsperioden (2016-2020) visar i nuläget på ett underskott. De två sista generar däremot ett överskott. I beräkningarna för den första perioden ingår delar av flera stora infrastrukturprojekt så som överdäckning av väg 222 och en upphöjning av Saltsjöbanan. Även fortsatt arbete med kommunens förnyelseområden ingår i den första perioden. Dessa projekt har en stor negativ påverkan på prognoserna för perioden. Det är viktigt att inte skjuta fram planer i den första perioden som innehåller mycket kommunal mark som ska säljas eller upplåtas med tomträtt. Sådana förskjutningar riskerar att göra underskottet under den första perioden större.

## Konsekvenser för barn

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

## Bilagor

1. Rapport ”Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten oktober 2016”

Enheten för strategisk stadsutveckling

Andreas Totschnig  
Enhetschef

Linda Sjögren  
Stadsutvecklingsstrateg

## DELRAPPORT

---

# Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten, med fokus på bostadsmålet, oktober 2016

KFKS 2016/108-012

2016-09-26

Enheter för strategisk stadsutveckling

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Måluppfyllelse .....</b>	<b>3</b>
2.1	Bostäder .....	3
2.2	Uppföljning av tunnelbaneavtalet .....	6
2.3	Arbetsplatser .....	7
2.4	Välfärdsfastigheter .....	7
<b>3</b>	<b>Statsbidrag för ökat bostadsbyggande.....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Nuläge .....</b>	<b>8</b>
4.1	Centrala Nacka .....	10
4.2	Bergs gård.....	11
4.3	Kvarnholmen .....	12
4.4	Nacka strand.....	13
4.5	Sickla-Plania.....	14
4.6	Henriksdal .....	15
4.7	Älta centrum.....	16
4.8	Orminge centrum.....	17
4.9	Övriga kommunen.....	18
<b>5</b>	<b>Hyresrätter .....</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Markanvisningar .....</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Stadsutvecklingsekonomi i balans.....</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Kommande ärenden i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) .....</b>	<b>20</b>

## I Inledning

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

## 2 Måluppfyllelse

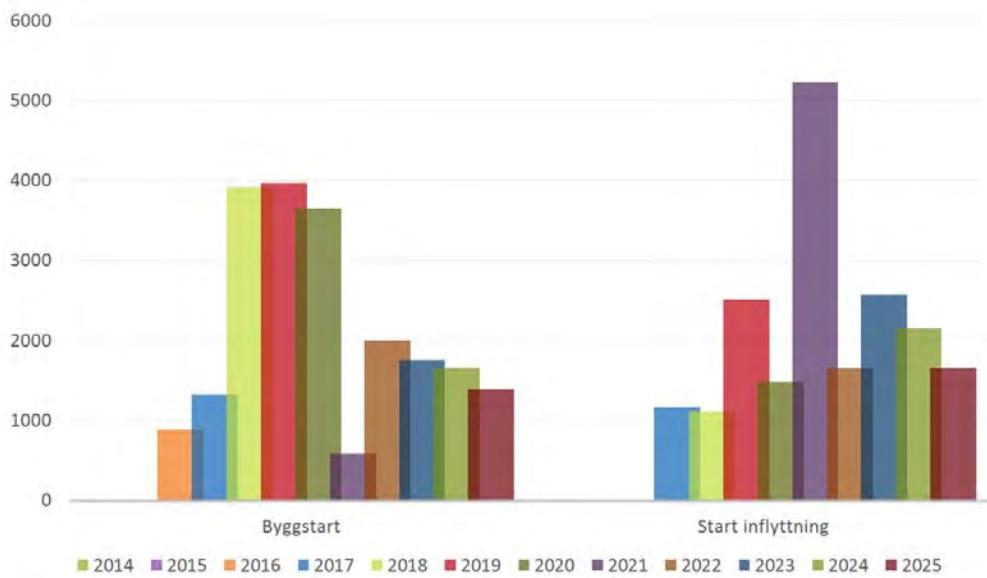
### 2.1 Bostäder

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

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

Denna uppföljning har fokus legat på planerade byggstarter och när inflytning planeras påbörjas. Diagrammet nedan visar bostäder i planerade bygg- och inflyttningsstarter i hela kommunen till och med år 2025. Tabellen på sidan 4 visar planerade bostäder kopplat byggstarter och inflyttningsstarter 2017 och 2018, fördelat på västra Sicklaön och övriga kommunen.

Måluppföljningen har delats upp i två perioder: 2014-2022 och 2023-2027. I målet om 20 000 kan alla nya bostäder som tillkommit från och med år 2014 räknas in. I tunnelbaneavtalet kan endast de bostäder som bygger på en detaljplan antagen från och med den 1 januari 2014 och framåt räknas in.



Som nämnt ovan är 2017 och 2018 kritiska år. Då tendensen är att projektet generellt inte riktigt kommer fram i den takt som vi räknade med för ca ett år sedan, har ytterligare projekt startats upp under 2016 jämfört med antalet som var tänkt från början. Sammanställningen nedan åskådliggör det stora antalet bostäder som beräknas antas i detaljplaner, som ska börja byggas samt bli klara för inflyttning.

Område	År	Bostäder i detaljplaner	Bostäder byggstart	Bostäder start inflyttnings
Nacka kommun	2017	4 100	1 300	1 400
	2018	6 700	3 900	1 300
Västra Sicklaön	2017	2 300	400	800
	2018	4 700	3 200	500
Övriga Nacka		1 800	900	600
		2 000	700	800

Antalet bostäder i antagna detaljplaner var 2014 få jämför med 2015 då antalet bostäder i antagna planer översteg 3 000. Inför 2016 var prognosens att antalet bostäder i antagna detaljplaner skulle vara ca 1 000 fördelat på ca 5 detaljplaner. I nuläget bedöms endast 100 bostäder i detaljplaner bli antagna under 2016. Den kraftiga minskningen av prognosens beror främst på att två detaljplaner i Nacka strand kommer att antas under början av 2017 istället för i slutet av 2016, vilket i det långsiktiga perspektivet inte har så stor betydelse.

Under perioden 2015-2016 har många fler stadsbyggnadsprojekt, och därmed även detaljplaner, startats upp i förhållande till tidigare år. I den senaste

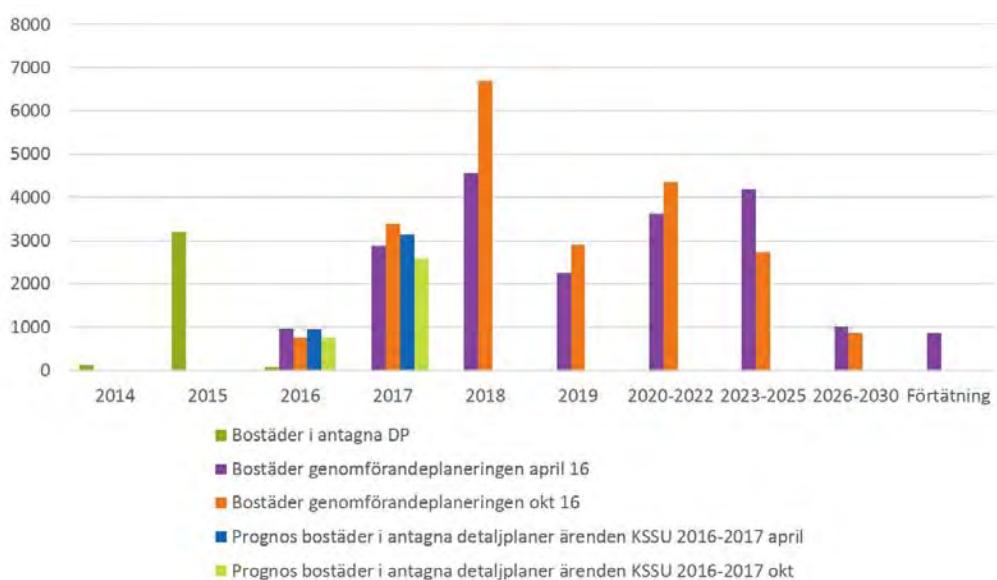
uppföljningen som gjordes i maj 2016 var prognosens att ca 30 detaljplaner skulle startas upp under 2016. Hittills under 2016 har 12 detaljplaner fått beslut om planuppdrag eller start-PM. Om även planer som startats upp men ännu inte fått formella startbeslut tas med i sammanställningen är antalet uppstartade detaljplaner 25. Totalt är 73 detaljplaner igång som fått startbeslut. Räknas även de som inte fått formella beslut är antalet 86. För att spara tid i uppstartsfasen behövs ibland inledande arbete göras innan ett formellt beslut finns.

Även 2017 behöver arbete med ett stort antal nya detaljplaner påbörjas. I den översiktliga planeringen beräknas ca 20 nya detaljplaner påbörjas under 2017. Därefter kommer antalet nya detaljplaner som påbörjas att varje år vara färre. En följd av detta mönster är att en mycket stor mängd bostäder beräknas antas under perioden 2017-2019 med en topp 2018. Görs inte det finns det risk att målet om 8 200 bostäder till 2025 inte kan hållas.

För att klara det totala bostadsmålet behöver årsnittet ligga på närmare 1 700. I praktiken kommer den siffran att bli både högre och lägre, men prognosens visar att målen kommer att kunna hållas.

I diagrammet nedan visas en sammanfattande bild av den strategiska planeringen för att säkerställa målet om 20 000 nya bostäder i kommunen.

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



Diagrammet visar läget med bostäder i antagna detaljplaner från och med 2014 och framåt. Notera särskilt skillnaden i prognosens mellan uppföljningen i april och nu. Den stora ökningen beror främst på att fler projekt startats upp samtidigt som exploateringsgraden ökat i ett antal projekt. Med genomförandeplanering menas den övergripande strategiska planeringen, inklusive genomförande, av alla stadsbyggnadsprojekt.

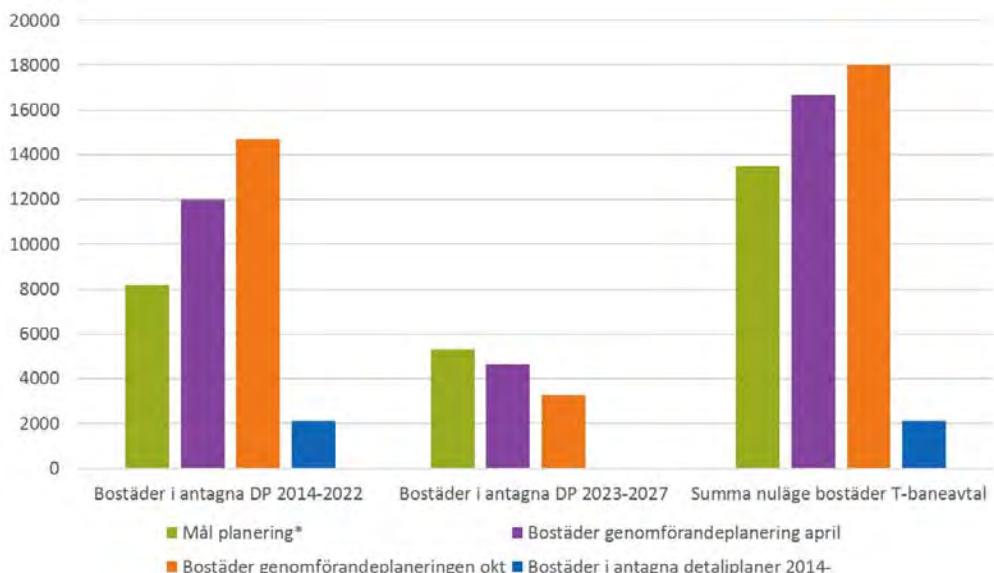
## 2.2 Uppföljning av tunnelbaneavtalet

Det genomsnittliga antalet bostäder i antagna detaljplaner på västra Sicklaön behöver ligga på drygt 1 100 per år till och med år 2026 för att klara tunnelbaneavtalet. Bedömningen är att detaljplaner som möjliggör minst 5 000 nya bostäder på västra Sicklaön måste antas under den kommande treårsperioden 2017-2019. För att möjliggöra detta innehåller den strategiska planeringen i nuläget detaljplaner med ca 14 000 nya bostäder med beräknat antagande senast 2022, varav ca 7 000 t.o.m. 2018.

Det är mycket viktigt att kommunen har en planerings reserv då alla projekt inte kommer att genomföras i linje med planeringen. Det bör understrykas att planeringsreserv som uttryck kan leda tankarna till onödigt hög planering. Egentligen skulle man också kunna använda sig endast av uttrycket planering. Planeringen av exempelvis bostäder behöver, i linje med de erfarenheter som finns, ligga betydligt högre än det antal som ska uppnås. Anledningen är naturligtvis att alla projekt inte kommer genomföras i enlighet med prognoserna. I denna rapport använder vi tills vidare ändå begreppet planeringsreserv. En planeringsreserv är en mycket viktig del i riskminimeringen. Planeringsreserven är skillnaden mellan de bostäder som faktiskt planeras och målvärdet. Utan en planeringsreserv är det en mycket stor risk att bostadsmålet inte kan uppnås. Som en jämförelse kan Stockholm användas. Planeringsreserven som bedöms som nödvändig av ansvariga i Stockholm är ca 40 procent. I Nacka ligger planeringsreserven på ca 20 procent (västra Sicklaön).

Diagrammet nedan visar måluppfyllelsen bostäder kopplat till tunnelbaneavtalet:

**Prognos bostäder i antagna detaljplaner inom T-baneavtalet 2014-2017**



Även i detta diagram syns en tydlig ökning av prognoserna för bostäder i antagna detaljplaner under perioden fram till 2022. Höjningen beror som nämnt tidigare på att fler projekt startats upp, bl.a. de som innehåller byggnader med tunnelbaneuppgångar, och att antalet planerade bostäder ökat i flertalet projekt. Uppskrivningen av prognoserna är en viktig del i riskminimeringen. En av de tydligaste riskerna är att projekten i sin helhet tar längre tid än vad som antagits i den övergripande långsiktiga planeringen till år 2030.

## 2.3 Arbetsplatser

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

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

## 2.4 Välfärdsfastigheter

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

Kommunstyrelsen tar via fastighetsprocessen årligen fram en kapacitetsplan för välfärdsfastigheter. Kapacitetsplanen är uppdelad kommundelsvis. Det pågår i praktiken, genom den dagliga samordningen mellan stadsutvecklings- och fastighetsprocesserna, ett arbete med att synkronisera hela stadsutvecklingsprocessen med genomförandet av kapacitetsplanen.

Mot ovanstående bakgrund är förhoppningen är att ha en tydlig uppföljning av välfärdsfastigheter framme i kommande rapporteringar.

På grund av det stora omedelbara behovet av bostäder för sociala ändamål ligger ett särskilt fokus på hur dessa bostäder kan tillskapas i samband med genomförandet av kommande stadsbyggnadsprojekt. Att få fram fler bostäder av

den typen är avgörande för att kommunen ska klara av sitt åtagande att ta emot nyanlända.

Huvuddelen av tillskapandet av sociala bostäder måste på kort sikt ligga utanför stadsbyggnadsprojekten men under perioden 2017 till 2022 skulle följande antal bostäder för socialt ändamål kunna tillskapas inom stadsbyggnadsprojekt.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Västra Sicklaön		25	5	12	15	40
Övriga kommunen	30		10	32	65	48
<b>Summa bostäder</b>	<b>30</b>	<b>25</b>	<b>15</b>	<b>44</b>	<b>80</b>	<b>88</b>

Prognosen bygger på att kommunen i samband med markanvisningsavtalet får möjligheten att hyra exempelvis 5 eller 10 % av de hyresrädder som tillskapas. Nivån i enskilda projekt kan naturligtvis variera. I den nyss direktanvisade marken i Älta (Apelvägen) är har kommunen fått möjligheten att hyra 100 %. Det bör dock understrykas att ovanstående bostäder endast utgör en mindre del av de bostäder för sociala ändamål som behövs.

### 3 Statsbidrag för ökat bostadsbyggande

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

Bidraget ska sökas senast den 1 oktober varje år och cirka 3,6 miljarder fördelar de två första åren. Bidraget kommer senare att fördelas mellan bidragsberättigade kommuner. Boverkets handlägger bidragsansökningar och administrerar bidraget. Nacka kommun uppfyller villkoren för att få söka bidraget. Underlaget som ska redovisas för att ansöka om statsbidraget är antal bostäder kopplat till givna startbesked.

En genomgång av givna startbesked i Nacka visar att drygt 1900 bostäder tillkommit mellan den 1 augusti 2015 och den 31 juli 2016.

### 4 Nuläge

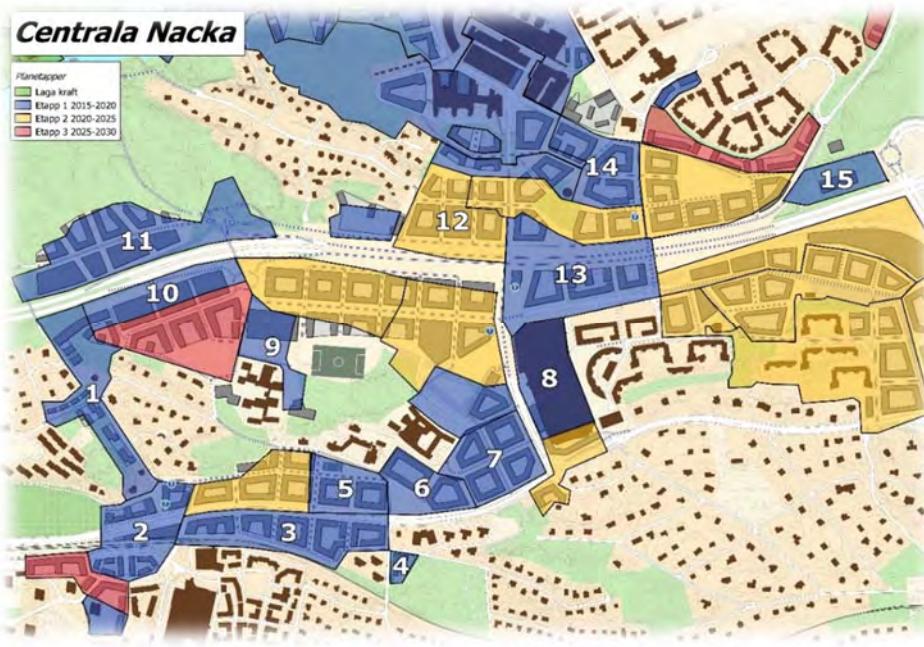
Detta avsnitt syftar till att visuellt beskriva läget i ett stort antal pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt. Fokus har legat på att få fram uppgifter för byggstart och inflyttnings. För vissa projekt har även uppgifter om färdigställande kunnat fås fram. Listan över färdigställande behöver dock kompletteras inför kommande uppföljningar. En samlad bedömning av alla de uppgifter som framgår i tabellerna under detta avsnitt är att tidsangivelserna är optimistiska. Parallelt med sammanställningen av denna uppföljningsrapport med tillhörande

bedömningar och analyser har det löpande kommit fram uppgifter som i förlängningen indikerar förskjutningar av tidplanerna i ett antal större projekt. Som exempel kan nämnas Ektorps centrum samt programmen för Henriksdal och Saltsjöbaden. Det finns ytterligare projekt som kan komma att skjutas bortåt i tiden. Det är dock viktigt att påpeka att de uppgifter som syns i tabellerna nedan är de senaste som finns knutna till respektive projekt. Kartor, där läget i respektive projekt framgår, har tagits fram för följande områden:

- Centrala Nacka
- Bergs gård
- Kvarnholmen
- Nacka strand
- Sickla-Plania
- Henriksdal
- Älta centrum
- Orminge centrum.

Kommande uppföljningar kommer att kompletteras med kartor för Saltsjöbadens centrum och Fisksätra. Övriga projekt redovisas tills vidare i tabellform.

## 4.1 Centrala Nacka



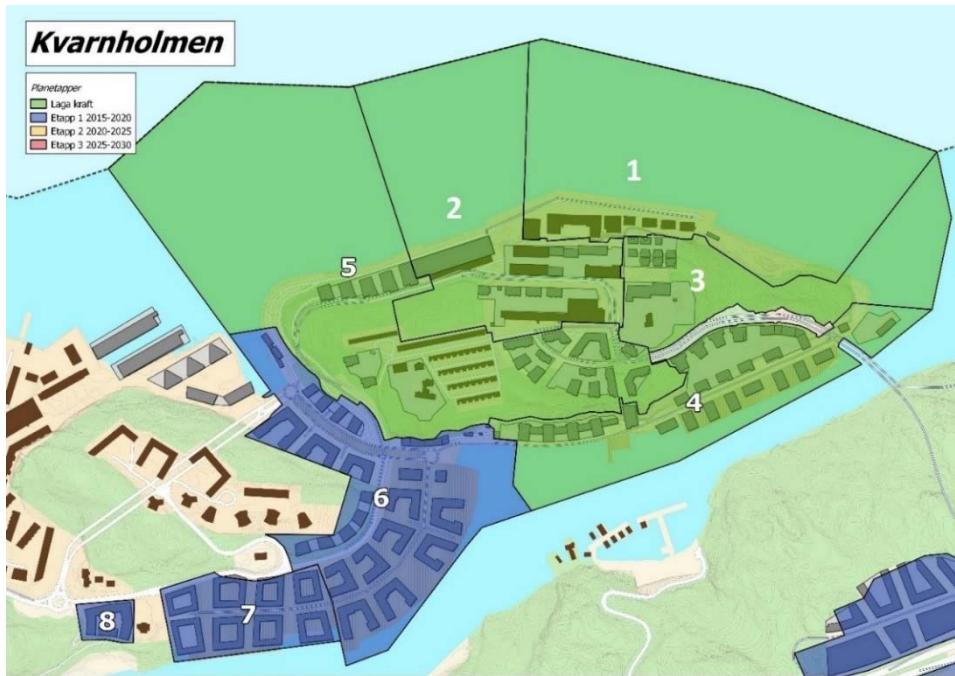
	1 Birkavägen	2 Järla station	3	4
<b>Antagande</b>	2018, Q2	2018, Q1	2018, Q4	2018, Q4
<b>Byggstart</b>	2019, Q1	2019, Q1	2019, Q4	2019
<b>Start inflyttning</b>	2021, Q1	2022, Q1	2021, Q1	2020, Q2
<b>Bostäder</b>	150	300	500	0
	5	6 Kv Brytaren	7 Nya Gatan	8
<b>Antagande</b>	2018, Q4	2017, Q4	2017, Q4	2018, Q2
<b>Byggstart</b>	2019, Q3	2019, Q1	2019, Q1	2019
<b>Start inflyttning</b>	2020, Q4	2021, Q1	2021, Q1	2022
<b>Bostäder</b>	200	200	400	100
	9	10	11 Ryssbergen	12
<b>Antagande</b>	2018, Q1	2019, Q1	2018	2018, Q1
<b>Byggstart</b>	2019, Q3	2019, Q3	2018, Q4	2018, Q4
<b>Start inflyttning</b>	2020, Q3	2021	2020, Q4	2021
<b>Bostäder</b>	0	0	400	400
	13	14 Enspännarv	15	
<b>Antagande</b>	2019	2017, Q4	2018, Q1	
<b>Byggstart</b>	2025, Q3	2019, Q3	2023	
<b>Start inflyttning</b>	2026, Q4	2020, Q2	2025	
<b>Bostäder</b>	200	250	0	

## 4.2 Bergs gård



	B1	B2	B3	B4	B5
<b>Antagande</b>	2019	2021	2022	2023	2024
<b>Byggstart</b>	2022	2022	2023	2024	2026
<b>Start inflyttning</b>	2024	2024	2025	2026	2028
<b>Bostäder</b>	400	400	400	400	2029

### 4.3 Kvarnholmen



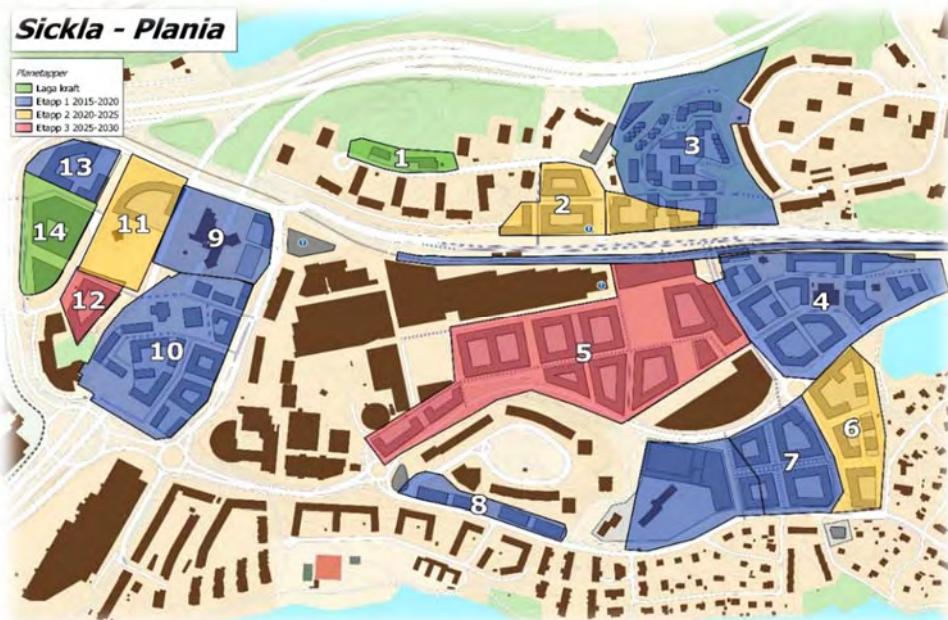
	1	2	3	4
<b>Antagande</b>	2009	2010	2011	2015
<b>Byggstart</b>	2010	2011	2015	2018, Q3
<b>Start inflyttning</b>	2012	2013	2017, Q2	2019, Q4
<b>Bostäder</b>	240	330	220	700
	5	6	7	8
<b>Antagande</b>	2015	2018, Q1	2021	2019, Q1
<b>Byggstart</b>	2016, Q1	2020, Q2	2025, Q1	2019, Q3
<b>Start inflyttning</b>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

## 4.4 Nacka strand



	1	2	3	4
<b>Antagande</b>	2015	2015	2017, Q1	2017, Q1
<b>Byggstart</b>	2016, Q4	2015	2018, Q2	2019
<b>Start inflyttning</b>	2018, Q3	2017, Q3	2019, Q3	2021
<b>Bostäder</b>	268	206	338	391
	5	6	7	
<b>Antagande</b>	2018, Q2	2018	2019	
<b>Byggstart</b>	2021	2020, Q4	2020, Q3	
<b>Start inflyttning</b>	2023	2021, Q3	2021, Q4	
<b>Bostäder</b>	175	110	250	

## 4.5 Sickla-Plania



	1 Studentbost Alphyddan	2 Bakaxeln	3 Svindersberg	4 Sodafabriken
<b>Antagande</b>	2015	2018 Q4	2018 Q4	2018 Q1
<b>Byggstart</b>	2017, Q1	2023 Q3	2020 Q2	2018 Q1
<b>Start inflyttning</b>	2018, Q2	2024 Q4	2021 Q2	2019 Q2
<b>Bostäder</b>	250	600	230	600
	5	6 Kolfabriken	7 Verktygsfabr.	8 Gillevägen
<b>Antagande</b>	-	2021, Q1	2018, Q4	2017, Q4
<b>Byggstart</b>	-	2023, Q2	2020, Q3	2018, Q1
<b>Start inflyttning</b>	-	2024, Q2	2022, Q2	2020, Q2
<b>Bostäder</b>	800	200	380	0
	9	10 Nobelberget	11	12
<b>Antagande</b>	2019 Q3	2017, Q3	2025	2025
<b>Byggstart</b>	2021, Q1	2018, Q3	2026, Q2	2026, Q2
<b>Start inflyttning</b>	2022	2019, Q4	2027, Q2	2027, Q2
<b>Bostäder</b>	100	600	100	100

	13 Klinten	14 Kontor Uddvägen		
<b>Antagande</b>	2019	2015		
<b>Byggstart</b>	2020	2016, Q1		
<b>Start inflyttning</b>	2021	2017		
<b>Bostäder</b>	150	0		

## 4.6 Henriksdal



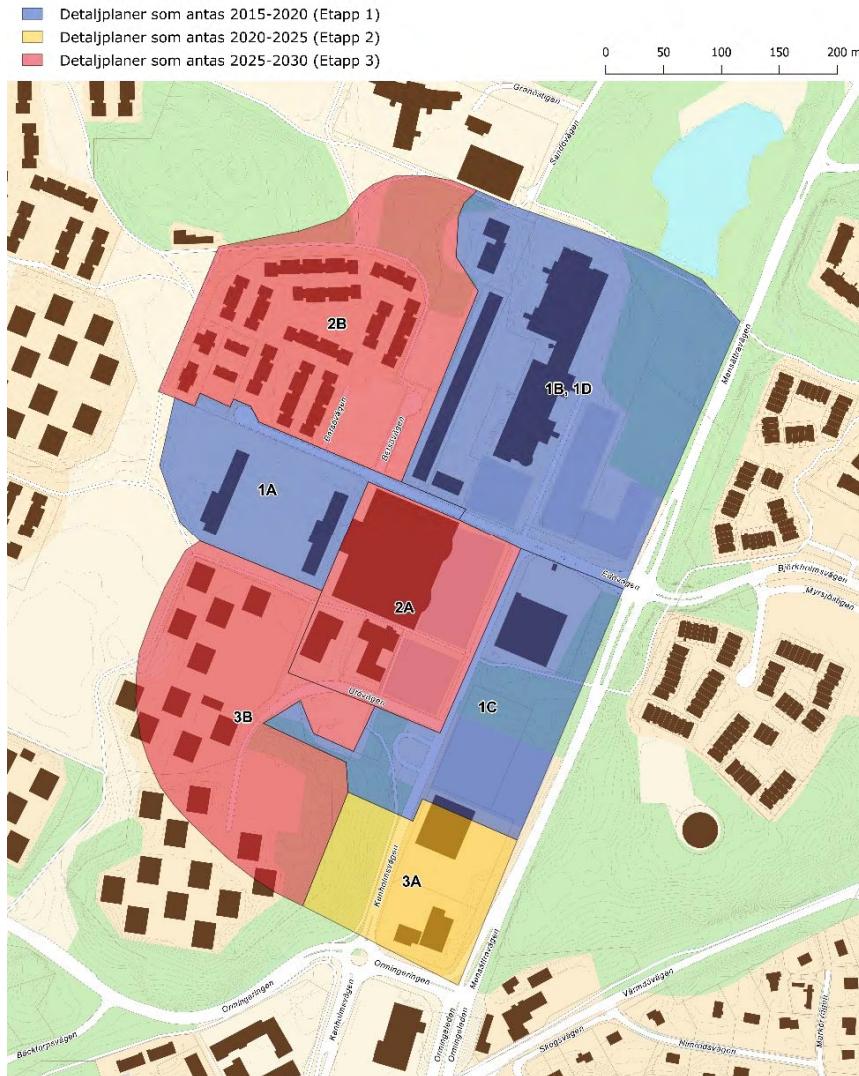
	1	2	3	4
<b>Antagande</b>	2018, Q4	2019, Q1	2021, Q2	2022, Q4
<b>Byggstart</b>	2020, Q2	2020, Q3	2022, Q2	2023, Q3
<b>Start inflyttning</b>	2021, Q2	2021, Q4	2023, Q2	2024, Q4
<b>Bostäder</b>	40	410	500	200
	5	6	7	
<b>Antagande</b>	2022, Q4	2022, Q4	2026	
<b>Byggstart</b>	2024, Q2	2024, Q3	2027, Q3	
<b>Start inflyttning</b>	2025, Q2	2025, Q4	2028, Q4	
<b>Bostäder</b>	100	300	100	

## 4.7 Älta centrum



	<b>A Älta Torg</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
<b>Antagande</b>	2018	2018, Q1	2021	2020
<b>Byggstart</b>	2019, Q1	2019, Q1	2022	2021
<b>Start inflyttning</b>	2020	2022	2023	2022
<b>Bostäder</b>	435	500	250	75
	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>
<b>Antagande</b>	2019	2018	2019	2021
<b>Byggstart</b>	2020	2019	2020	2024
<b>Start inflyttning</b>	2021	2021	2021	2026
<b>Bostäder</b>	25	100	75	250
	<b>I</b>	<b>J</b>		
<b>Antagande</b>	2023	2019		
<b>Byggstart</b>	2024	2020		
<b>Start inflyttning</b>	2026	2022		
<b>Bostäder</b>	200	0		

## 4.8 Orminge centrum



	1A Nybacka	1B, 1D Sarvträsk	1C Knutpunkten	2B
<b>Antagande</b>	2017, Q4	2018, Q2	2017, Q4	2021
<b>Byggstart</b>	2018	2019	2019	2022
<b>Start inflytning</b>	2020	2021	2021	2023
<b>Bostäder</b>	200	400	400	30
	3A	3B		
<b>Antagande</b>	2024	2026		
<b>Byggstart</b>	2026	2027		
<b>Start inflytning</b>	2027	2028		
<b>Bostäder</b>	240	110		

## 4.9 Övriga kommunen

Även utanför västra Sicklaön och våra kommundelscentra pågår det ett antal stora projekt som tillskapar ett större antal bostäder. För dessa områden har inga särskilda kartor tagits fram, men för att visa på helheten redovisas de i tabellform nedan. Endast dessa projekt genererar 3 100 bostäder. I Tollare och Södra Hedvigslund har inflyttningen pågått under ett antal år.

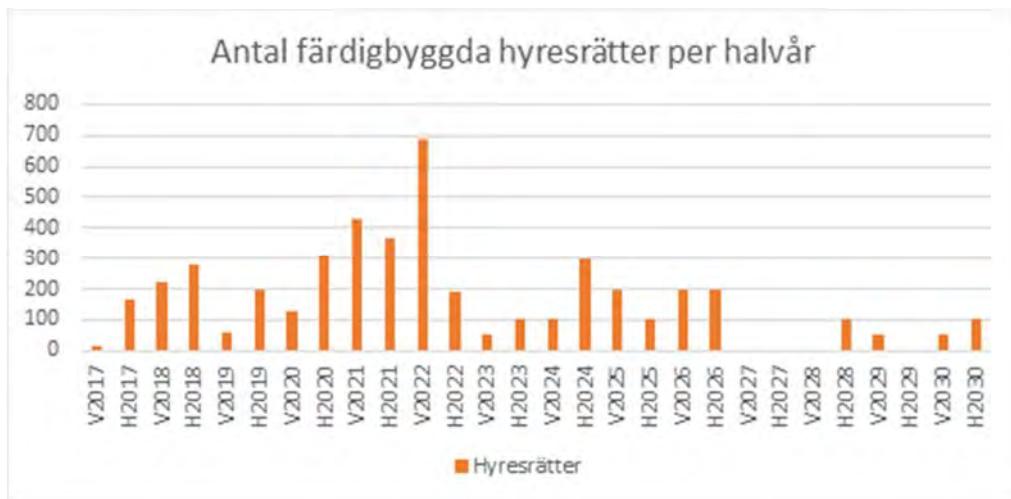
	Furuvägen	Telegrafberget	Dalvägen/ Gustavsviksv.	Ektorps- rondellen
<b>Antagande</b>	2017, Q2	2015	2017, Q3	2015
<b>Byggstart</b>	2018, Q2	2017, Q1	2020	2017, Q2
Start inflyttning	2019, Q2	2018, Q1	2022	2018 Q1
Färdigställt	-	2021, Q1	2022	2018 Q3
<b>Bostäder</b>	35	300	110	40

Studentbostäder Ektorp	Södra Hedvigslund	Danvikshem	Graninge	Studentbostäd er Ektorp
<b>Antagande</b>	2015	2007	2015	2015
<b>Byggstart</b>	2017, Q1	2008	2017, Q4	2017,Q1
Start inflyttning	2018, Q1	2011	-	2017, Q4
Färdigställt	2019, Q2	2017	-	-
<b>Bostäder</b>	200	425	137	180

	Tollare 1-3	Tollare 4	Talluddsv.	Ektorps centrum
<b>Antagande</b>	2010-2013	2014	2017, Q3	2017
<b>Byggstart</b>	2011, Q3	2017, Q1	2019, Q4	-
<b>Start inflyttning</b>	-	-	-	-
<b>Färdigställt</b>	-	-	-	-
<b>Bostäder</b>	1075	50	50	450

## 5 Hyresrädder

Kommunen har ett mål om att 30 % av de tillkommande bostäderna på den kommunalt anvisade marken ska vara hyresrädder. Hyresrädder på kommunal mark skapas främst genom upplåtande av tomträtt.



Ovanstående diagram visar det kommande antalet färdigbyggda hyresrätter på kommunal och privat mark. Enheten för strategisk stadsutveckling har ett uppdrag att ta fram ett antal scenarier för att visa hur målet kan klaras. Mer information om detta kommer i kommande uppföljningar.

## 6 Markanvisningar

Ett stort antal markanvisningar ska enligt nu gällande planering genomföras under 2017, se diagrammet nedan. Markanvisningarna är i dagsläget fortfarande en relativt tidskrävande del av stadsbyggnadsprojekten. Många framsteg görs löpande och organisationen bygger hela tiden kompetens i ämnet markanvisningar. För att vägleda markanvisningsprocessen har ett program för markanvändning antagits politiskt. Ska takten hållas och de övergripande målen nås behöver markanvisningsprocessen påskyndas. Ett sätt att göra det är att öka antalet direktanvisningar.



## 7 Stadsutvecklingsekonomi i balans

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

För att möjliggöra en stadsutvecklingsekonomi i balans för perioden 2016-2020 kan flera åtgärder vidtas. Ett alternativ är att göra förändringar i tidplanen och skjuta vissa projekt framåt till nästkommande femårsperiod. En förskjutning i tidplanen av infrastrukturprojekten kan medföra att bostäder färdigställs senare än beräknat och att det blir mer komplicerat att genomföra dessa projekt. Inte minst kan utbyggnaden av tunnelbanan komma att försvara. Att skjuta på förnyelseplaneringen innebär att bostäder får vänta på kommunalt vatten och avlopp och att miljöproblem med individuella VA-lösningar kvarstår en längre tid. Nya byggrätter inom planerade förnyelseområden skjuts även framåt i tiden. Ambitionen att alla förnyelseplaner ska antas inom mandatperioden kommer inte att kunna klaras om planerna skjuts bortåt i tiden.

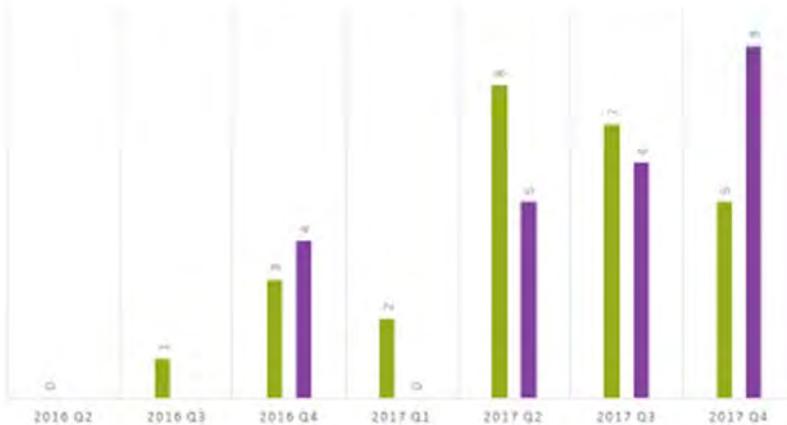
Att göra förändringar i tidplanen får därmed konsekvenser för kommunens måluppfyllnad om 20 000 bostäder och 15 000 nya arbetsplatser. Ett annat alternativ för att säkerställa en ekonomi i balans är att göra generella kostnadsbesparningar inom projekten. Under 2017 kommer en genomgång av möjligheterna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

## 8 Kommande ärenden i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (kssu)

I uppföljningen ingår även att följa upp antal ärenden som kommer upp i kssu, samt när de planeras att tas upp för beslut. I samband med april-maj uppföljningen togs en lista fram med en prognos över alla kommande ärenden i kssu som rör stadbyggnadsprojekt. Fokus ligger i nuläget på Start-PM och tillstyrkan av planer på väg till antagande. Nedan visas ett diagram som indikerar en förskjutning bortåt i tiden för antagandet av ett antal detaljplaner, jämfört med den senaste uppföljningen. Därmed förstärks bilden att flera projekt har svårt att hålla de ursprungliga tidplanerna. En viss reservation för den bedömningen behöver dock läggas in då alla uppgifter inte fanns tillgängliga vid framtagandet av diagrammet.

## Översikt ärende antagna detaljplaner till KSSU 2016 Q2-2017

■ Prognos ärenden antagna detaljplan april ■ Prognos ärenden antagna okt



Diagrammet ovan visar en förskjutning i planerat antagande jämfört med prognosen från april.

## *Öppenhet och mångfald*

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



13 september 2016

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 146

Dnr KFKS 2012/640-214

## Detaljplaneprogram för Planiaområdet på västra Sicklaön

Antagande

### Beslut

Ärendet bordläggs.

### Ärendet

Programområdet ligger på västra Sicklaön och avgränsas av Kyrkviken och Finntorp i öster, Sickla köpkvarter och Alphyddan i väster, Värmdöleden i norr och Nysätra i söder. Kommunstyrelsen antog den 11 februari 2013, § 44 Start- PM för detaljplaneprogrammet. Den 29 juni 2016, § 160 tillstyrkte miljö- och stadsbyggnadsnämnden programmet.

Inom programområdet föreslås ny bebyggelse utifrån både platsens förutsättningar och ett stadsbyggnadsperspektiv. Sammantaget föreslås ca 2100 nya bostäder, nya förskolor, utökad skolverksamhet, handelslokaler och kontor.

En trafikanalys har tagits fram som visar att tillkommande trafikalstring från den föreslagna bebyggelsen är relativt låg och främst ger lokala skillnader i trafikmängder.

En dagvattenutredning har tagits fram som föreslår en kombination av olika LOD-lösningar (lokalt omhändertagande av dagvatten) inom programområdet, samt renings av dagvatten i Kyrkviken. Om de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs så kommer belastningen av föroreningar till Järlasjön, Sicklasjön och Strömmen att minska när bebyggelsen inom detaljplaneprogrammet genomförs.

Grundprincipen för exploateringskalkylen är att samtliga för programmet nödvändiga infrastrukturåtgärder samt andra åtgärder avseende allmänna anläggningar inom och i anslutning till programområdet, ska finansieras via exploateringsbidrag kopplat till tillkommande bebyggelse samt genom intäkter från markförsäljning av kommunal mark.

### Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse den 31 augusti 2016

Samrådsredogörelse, Detaljplaneprogram för Planiaområdet på västra Sicklaön, 2016-06-09  
Programhandling Program för Planiaområdet, antagandehandling 2016

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



NACKA  
KOMMUN

28

10 (29)

13 september 2016

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Miljö- och stadsbygnadsnämnden 2016-06-29, § 160

### Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade att ärendet skulle bordläggas.

### Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

## **Detaljplaneprogram för Planiaområdet på västra Sicklaön**

Antagande

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet.

Kommunstyrelsen delegerar till planchefen och exploateringschefen var för sig att starta kommande stadsbyggnadsprojekt inom programområdet förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för Planiaområdet.

### **Sammanfattning**

Programområdet ligger på västra Sicklaön och avgränsas av Kyrkviken och Finntorp i öster, Sickla köpkvarter och Alphyddan i väster, Värmdöleden i norr och Nysätra i söder.

Kommunstyrelsen antog den 11 februari 2013, § 44 Start- PM för detaljplaneprogrammet. Den 29 juni 2016, § 160 tillstyrkte miljö- och stadsbyggnadsnämnden programmet.

Inom programområdet föreslås ny bebyggelse utifrån både platsens förutsättningar och ett stadsbyggnadsperspektiv. Sammantaget föreslås cirka 2100 nya bostäder, nya förskolor, utökad skolverksamhet, handelslokaler och kontor.

En trafikanalys har tagits fram som visar att tillkommande trafikalstring från den föreslagna bebyggelsen är relativt låg och främst ger lokala skillnader i trafikmängder.

En dagvattenutredning har tagits fram som föreslår en kombination av olika LOD-lösningar (lokalt omhändertagande av dagvatten) inom programområdet, samt rening av dagvatten i Kyrkviken. Om de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs så kommer belastningen av föroreningar till Järlasjön, Sicklasjön och Strömmen att minska när bebyggelsen inom detaljplaneprogrammet genomförs.

Grundprincipen för exploateringskalkylen är att samtliga för programmet nödvändiga infrastrukturåtgärder samt andra åtgärder avseende allmänna anläggningar inom och i



anslutning till programområdet, ska finansieras via exploateringsbidrag kopplat till tillkommande bebyggelse samt genom intäkter från markförsäljning av kommunal mark.

## Ärendet

Programområdet ligger på västra Sicklaön och avgränsas av Kyrkviken och Finntorp i öster, Sickla köpkvarter och Alphyddan i väster, Värmdöleden i norr och Nysätra i söder. Det är ett särpräglat verksamhetsområde som omfattar kommunal service, mindre privata verksamheter som kontor, lätt industri, handel med mera. Området omfattar idag endast ett fåtal bostäder. Stora områden domineras av infrastruktur så som Saltsjöbanan och Värmdövägen, som delar programområdet, och Järlaleden som skär igenom området i östvästlig riktning.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) beslutade 12 december 2012, § 352 att tillstyrka startpromemorian för detaljplaneprogrammet. Kommunstyrelsen antog den 11 februari 2013, § 44 Start- PM för detaljplaneprogrammet och gav därmed planenheten uppdraget att påbörja arbetet med att ta fram ett program för området. Planchefen beslutade, i enlighet med delegation från miljö- och stadsbyggnadsnämnden, att sända förslag till detaljplaneprogram på samråd. Information om programförslaget gavs i MSN i oktober 2013 och i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) den 5 november 2013.

Programsamtal pågick under perioden 28 oktober-6 december 2013. Två öppna hus hölls på kvällstid i Dieselverkstadens entré, dit allmänhet och intresserade var välkomna. Totalt på de båda kvällarna uppskattades besöksantalet till cirka 200 personer. Berörda fick träffa representanter för Nacka kommun samt Atrium Ljungberg, en av flera fastighetsägare inom programområdet. Den 11 juni 2014, § 153 tillstyrkte miljö- och stadsbyggnadsnämnden programmet samt beslutade att kommunstyrelsen delegerar till planchefen och mark- och exploateringschefen att starta kommande detaljplaneprojekt, förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram. Den 28 oktober 2014, § 291 antog kommunstyrelsens stadsbyggnadsutskott programmet. Den 17 november 2014, § 238 beslutade kommunstyrelsen att bordlägga programmet i avvaktan på att det kommer fram avtal kopplade till programmet.

Den 22 februari 2016 § 95 beslutade kommunstyrelsen att inrikningen för vidare arbete ska vara att rening av dagvatten för Planiaområdet ska ske i Kyrkviken och att arbetet med en tillgänglig och publik brygganläggning ska påbörjas parallellt. Den 20 oktober 2015 § 201, beslutade KSSU att anta start PM för stadsbyggnadsprojektet Saltsjöbanans upphöjning. Eftersom lång tid gått sedan beslut om tillstyrkan skedde (juni 2014) och ändringar gjorts i programförslaget, togs programmet åter upp till MSN för tillstyrkan den 29 juni 2016, § 160.

Den föreslagna delegationen att starta kommande stadsbyggnadsprojekt inom programområdet syftar till att förkorta startprocessen i synnerhet och därmed stadsutvecklingsprocessen i allmänhet. Det är ett led i arbetet med att få en effektivare stadsutvecklingsprocess med kortare handläggningstider. Delegationen gäller endast



förutsatt att innehållet överensstämmer med det av kommunstyrelsen antagna detaljplaneprogrammet för Planiaområdet. I praktiken betyder det att en kortfattad startpromemoria tas fram och beslutas på delegation av exploateringschef och planchef.

Inom programområdet föreslås lokalisering av ny bebyggelse utifrån platsens förutsättningar och utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv. Sammantaget föreslås cirka 2100 nya bostäder, nya förskolor, utökad skolverksamhet, handelslokaler och kontor. I förslaget till ny bebyggelse redovisas även principer för den tillkommande bebyggelsens placering, höjd och anpassning till befintliga förhållanden. Bland annat föreslås ny bebyggelse på det kuperade området mellan Finntorp och Alphyddan (Svindersberg), närmast norr om Värmdövägen vid Olofssons bil och Kaisers Cars, i kilen mellan Kyrkviken och Värmdövägen, samt inom och i anslutning till Sickla skola och gymnastikhallen.

En trafikanalys har tagits fram som visar att tillkommande trafikalstring från den föreslagna bebyggelsen är relativt låg och främst ger lokala skillnader i trafikmängder. För att möjliggöra åtkomst till föreslagen bebyggelse samt för att skapa ett mer flexibelt och robust trafiknät i området föreslås ett antal förändringar och kompletteringar i trafiknätet. Bland annat föreslås Planiavägen och Värmdövägen kopplas samman genom att Saltsjöbanan lyfts upp på en bro för att möjliggöra för gång-, cykel och biltrafik under Nacka station. Kring den planerade upphöjningen planeras en tät stadsmiljö med lokaler under de upphöjda spåren och nya bostadskvarter med lokaler i bottenväggarna. Planiavägen föreslås byggas om till stadsgata, med smalare körbanor för fordon till förmån för gång- och cykeltrafikanter. Järlaleden föreslås ändras för att minska dess barriäreffekt och för att ge mer utrymme åt Kyrkviksparken att utvecklas till en stadspark.

Stora arealer med hårdgjorda ytor (vägar, byggnader, parkeringsplatser) i kombination med underdimensionerade ledningar samt det faktum att området vid Planiarondellen ligger lågt i förhållande till Järlasjöns normalvattenstånd, innebär dagvattenproblem i området. En förtätning av området innebär ökade mängder förorenat dagvatten och snabbare avrinning om inga åtgärder vidtas. Klimatförändringarna innebär dessutom att större nederbördsmängder kommer att komma med tätare mellanrum. En dagvattenutredning har tagits fram som föreslår en kombination av olika LOD-lösningar (lokalt omhändertagande av dagvatten) inom programområdet samt rening av dagvatten i Kyrkviken. Om de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs så kommer belastningen av föroreningar till Järlasjön, Sicklasjön och Strömmen att minska när bebyggelsen inom detaljplaneprogrammet genomförs. Förutsättningarna att klara miljöqualitetsnormen för Strömmen och uppnå god status för Järlasjön och Sicklasjön ökar därmed.

Nya parker och torg placeras in i stadsmiljön för att tillgodose behov av lek och rekreation. 28 nya förskoleavdelningar och utbyggnad av de båda skolorna (Sickla skola och Svindersviksskolan) föreslås för att dels ersätta befintliga tillfälliga paviljongförskolor samt för att tillgodose förväntad befolkningsökning i närområdet.

## **Sammanfattning av inkomna synpunkter under samrådet**

På de två öppna husen inkom totalt 32 lappar med synpunkter. Övriga synpunkter inkom per e-post eller brev och uppgick till totalt 166 stycken. Därutöver har en lista med



namnunderskrifter lämnats in. Alla inkomna synpunkter sammanfattas i en samrådredogörelse som biläggs programmet.

Trafik är ett av de ämnen som tas upp mest frekvent i inkomna yttrandena från boende, verksamheter och föreningar som yttrat sig. Dessa handlar främst om trafiken på Gillevägen, då de boende längs gatan är oroliga för att gatan ska öppnas för allmän genomfartstrafik och därmed få ökad trafik på sträckan. Flera önskar en koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen och en avstängning eller ombyggnad av Järlaleden öster om Planiarondellen.

Ungefär 20 boenden i Alphyddan och Finntorp har synpunkter på förslaget om bebyggelse på höjden mellan Finntorp och Alphyddan. De menar att området används som natur- och rekreationsområde, att trafiken till området ökar i och med mer bebyggelse och att det finns risk för buller och stök under byggtiden.

Därutöver kommenteras bland annat den föreslagna dagvattenhanteringen i området, parkering och trafiksituationen i området idag av flertalet synpunktslämnare.

## Ändringar inför antagande

Efter samrådet, efter tidigare tillstyrkan hos MSN och KSSU och inför ett antagande av programmet har nedanstående ändringar gjorts:

- En ökad exploateringsgrad både på den kommunala marken och på mark som ägs av privata fastighetsägare har genererat fler antal byggrätter totalt inom programområdet. Från cirka 1800 möjliga bostäder i samrådsförslaget till cirka 2100 i antagandeförslaget.
- Ett förslag till möjlig upphöjning av Saltsjöbanan vid Planiavägen presenteras i programmet. Detta för att få till en stadsmässig koppling mellan Planiavägen och Värmdövägen, utan att påverka framkomligheten på Saltsjöbanan.
- Byggnaden som idag inrymmer konstnärernas kollektivverkstad (i anslutning till Planiavägen) föreslås rivas till förmån för mer bostadsbebyggelse, samt då befintlig byggnad bedöms vara i dåligt skick.
- En volym har ritats in på Svindersviksskolans tomt som en möjlig långsiktig lösning för skol- eller förskoleändamål.
- En ny volymstudie över Sickla skola och området på och kring KKV-huset (konstnärernas kollektivverkstad) har tagits fram. Denna visar på möjlighet att bygga en ny skola, ny gymnastikhall med bollplaner på taket samt fyra nya bostadskvarter. Två av skolans befintliga byggnader föreslås bevaras. I programmet sammanfattas



behovet och en möjlig lösning på hur förskole- och skolbehovet kan lösas på lång sikt inom hela Planiaområdet (sidan 57 i programhandlingen).

- En ny volymstudie har tagits fram över området mellan Finntorp och Alphyddan (Svindersberg). Denna visar på en möjlighet att bebygga området med cirka 230 bostäder. Volym och skala på volymerna varierar mellan 3 och 8 våningar.
- En ny byggnad har lagts till närmast Värmdövägen väster om bilfirman på kommunens mark.
- Trafikutredningen och programmets trafikavsnitt har uppdaterats utifrån förutsättningen att Saltsjöbanan höjs upp på en bro vid Nacka station och Planiavägen kopplas till Värmdövägen. Järlaleden föreslås finnas kvar men ska utformas så att den används till förmån för gång- och cykeltrafikanter och inte som genomfartsled som idag.
- Ett inriktningsbeslut om att renig ska ske av dagvatten Kyrkviken har tagits i kommunstyrelsen den 22 februari 2016, § 95.
- En översiktig ekonomisk kalkyl som visar på hur kommunens ekonomi påverkas genom programförslaget har tagits fram och beskrivs närmare under ekonomiska konsekvenser.
- Utöver ovan nämnda ändringar har redaktionella ändringar gjorts i programhandlingen och ett antal nya illustrationer tagits fram.

## **Ekonomiska konsekvenser**

En övergripande exploateringskalkyl för kommunen har i samband med detta arbete tagits fram. Grundprincipen är att samtliga för programmet nödvändiga infrastrukturåtgärder samt andra åtgärder avseende allmänna anläggningar inom och i anslutning till programområdet skall finansieras via exploateringsbidrag kopplat till tillkommande bebyggelse samt intäkter från markförsäljning av kommunal mark.

Programmet medför stora infrastrukturkostnader för anläggningar som är av vikt för utvecklingen av programområdet och till viss del även för närliggande områden. Kostnader för allmänna anläggningar, så som gata, torg och park, som är till nytta för den tillkommande exploateringen i området ska finansieras av berörda fastighetsägare via ett exploateringsbidrag som grundar sig på den mängd byggrätt (BTA) som erhålls i kommande detaljplaner. Utöver exploateringsbidraget kommer fastighetsägare som erhåller nya byggrätter inom programområdet att bekosta medfinansiering av tunnelbanan grundat på det beslut som tagits av kommunstyrelsen 29 april 2014, samt medfinansiering av Saltsjöbanans upphöjning. Kostnadsfördelning för Saltsjöbanans upphöjning ska regleras i



kommande ramavtal med berörda fastighetsägare. VA-anläggningsavgift tas även ut av exploaterna i området.

Ramavtal ska träffas mellan-fastighetsägaren Atrium Ljungberg AB och Nacka kommun om ekonomiska och praktiska förutsättningar för utbyggnad av allmänna anläggningar samt för bebyggelse på kvartersmark. Avtalsförhandling pågår och förväntas vara klar hösten 2016. Ramavtal med andra berörda fastighetsägare planeras att tas fram under hösten 2016. Samtliga kostnader avseende allmänna anläggningar och övergripande infrastrukturåtgärder inom allmän plats ska bäras av tillkommande bebyggelse och fördelas i relation till exploateringsgrad.

Innan detaljplanearbete påbörjas för områden som ägs av en privat fastighetsägare ska det för varje etapp tecknas ett detaljplaneavtal mellan exploateren och Nacka kommun. Innan en detaljplan kan antas av kommunfullmäktige ska även ett exploateringsavtal upprättas mellan Nacka kommun och exploateren. Avtalet reglerar bland annat ansvar- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar, uttag av VA-anläggningsavgifter, ställande av säkerhet, exploateringsbidrag för allmänna anläggningar, medfinansiering till Saltsjöbanans upphöjning och till kommande utbyggnad av tunnelbanan. Vid markanvisning av kommunal mark till en utsedd exploater tecknas på motsvarande sätt ett markanvisningsavtal inför planarbetet och därefter ett markgenomförandeavtal inför detaljplanens antagande. Markgenomförandeavtalet reglerar ansvar- och kostnadsfördelning för det aktuella planområdet och medfinansiering till övergripande infrastrukturåtgärder.

Kommunen äger exploaterbar mark på flera ställen inom programområdet. Den kommunala marken med tillkommande byggrätter kommer att anvisas till exploitörer i enlighet med kommunens program för markanvändning. En försäljning av den kommunala marken förväntas ge en positiv effekt på kommunens projektbudget.

# Tidplan

Tillstyrkan av programmet i MSN	2016-06-29
Antagande av programmet i KSSU	2016-09-13
Antagande av programmet i KS	2016-10-03

# Bilagor

- Samrådsredogörelse, Detaljplaneprogram för Planiaområdet på västra Sicklaön, 2016-06-09
  - Programhandling Program för Planiaområdet, antagandehandling 2016
  - Protokoll miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2016-06-29, § 160



## Planenheten

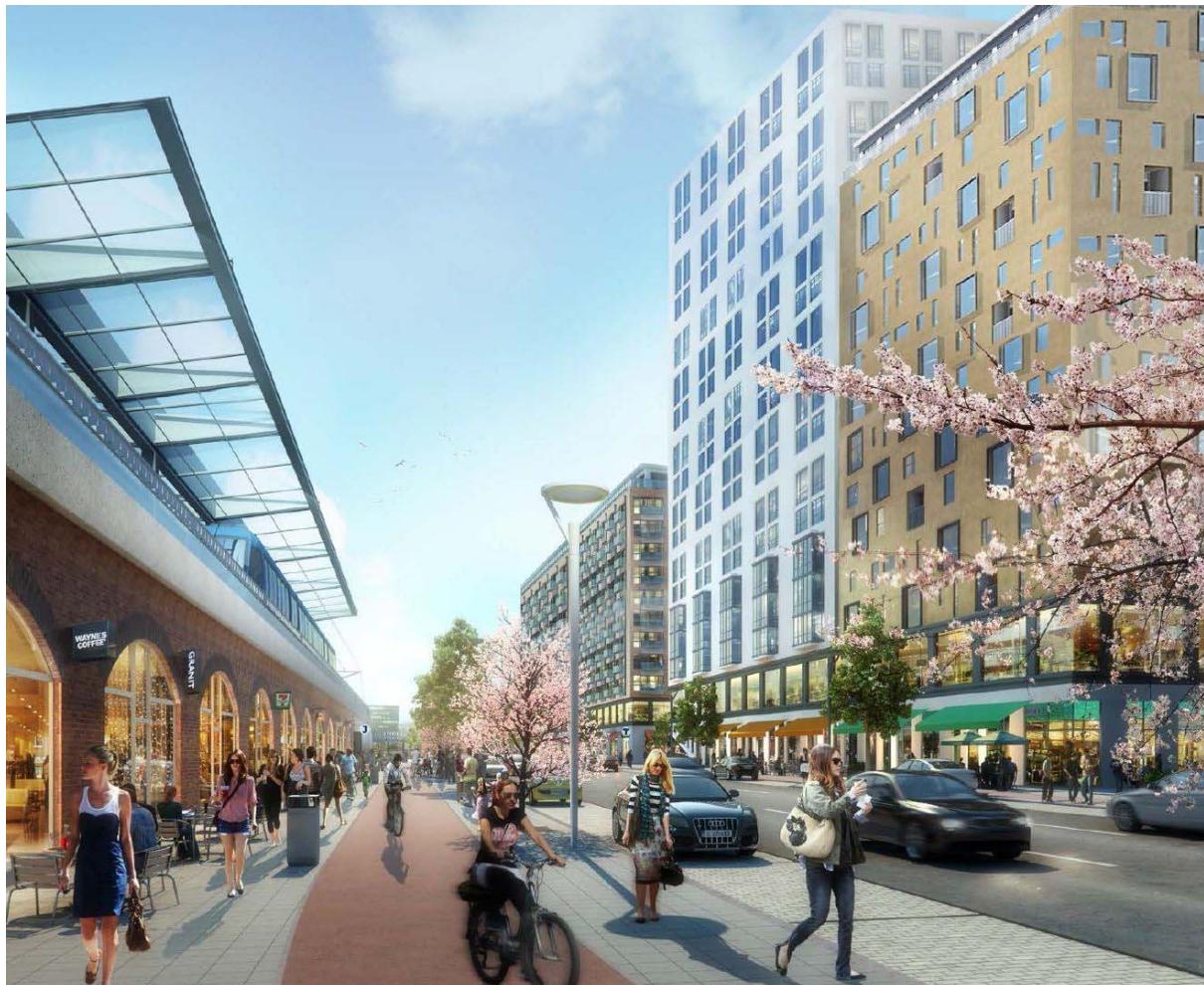
Nina Åman  
planchef

Jenny Nagenius  
Planarkitekt

Petra Carlenarson  
Projektchef



Bilden visar programförfärlaget



*Värmdövägen föreslås byggas om till stadsgata och Saltsjöbanan höjas upp på bro vid Planiavägen. Nya lokaler föreslås tillskapas i upphöjningen och nya bostadskvarter med bebyggelse uppföras på norra sidan om gatan.*

Kommunstyrelsen

## **Justerad inriktning av kvarters- och gatustruktur i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka, västra Sicklaön**

Informationsärende

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen noterar till protokollet att tillkommande beslut kring utvecklingen av Nacka stad medför att justerade kartor biläggs detaljplaneprogrammet centrala Nacka.

### **Sammanfattning**

Ett detaljplaneprogram för utveckling av centrala Nacka antogs av kommunstyrelsen i april 2015. Syftet med detaljplaneprogrammet är att skapa en levande och attraktiv stadskärna med cirka 4600 bostäder och cirka 7000 arbetsplatser. Området sträcker sig från Järla station och del av Ryssbergen till södra delen av Vikdalen, Nacka Forum och innehållar även trafikplats Skvaltan.

I maj 2016 tog kommunstyrelsen ett inriktningsbeslut för fortsatt arbete med trafikplatser, överläckning och bussterminal inom programområdet. Förändringarna medför att stadsstrukturen har behövt ses över och anpassas till de nya förutsättningarna och att kartorna i detaljplaneprogrammet måste justeras. I den bearbetade strukturen har hänsyn även tagits till minsta säkerhetsavstånd till farligt godsled. De uppdaterade kartorna biläggs den antagna programhandlingen, inga ändringar görs i själva dokumentet. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har den 21 september 2016, 204, § 204, föreslagit att kommunstyrelsen antar justerad inriktning för kvarters- och gatustruktur samt att kartor med inrikningen biläggs det antagna detaljplaneprogrammet. Bedömningen nu är dock att det räcker att kommunstyrelsen noterar justeringarna, som beror på redan fattade beslut.

### **Ärendet**

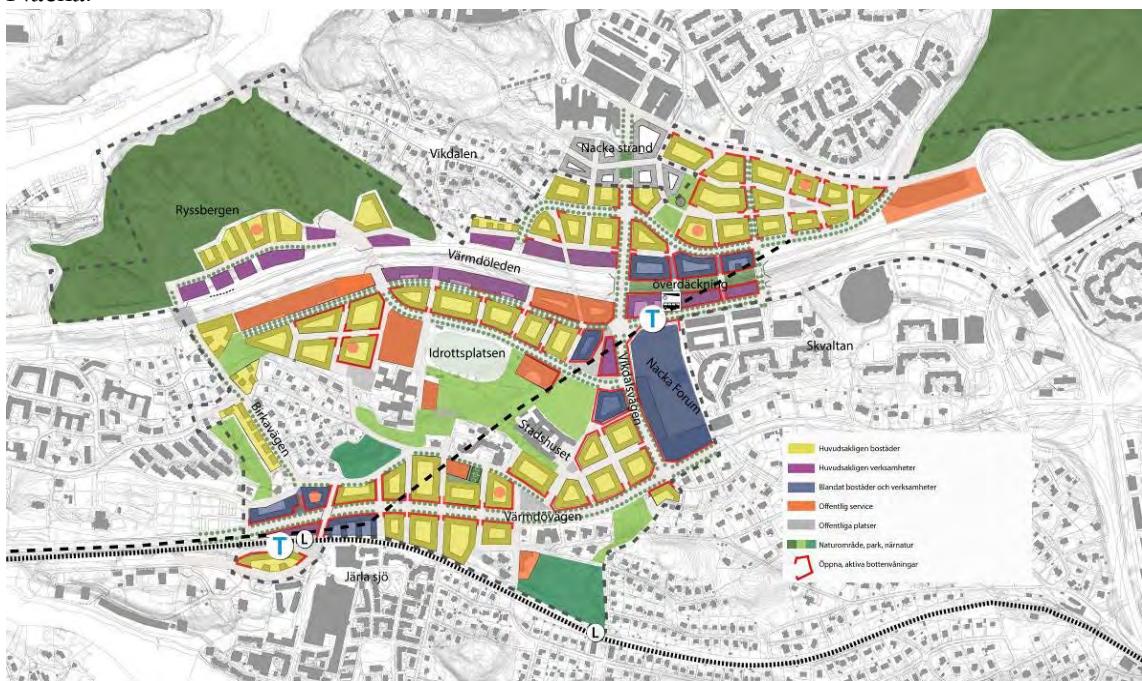
### **Bakgrund**

Detaljplaneprogrammet för centrala Nacka antogs av kommunstyrelsen den 13 april 2015, § 114. Under 2015 - 2016 genomfördes en förstudie för bussterminal och överläckning. Kommunstyrelsen beslutade den 9 maj 2016, § 172 att inrikningen för det fortsatta arbetet

är att trafikplats Kvarnholmen och trafikplats Skvaltan byggs ut till fullständiga trafikplatser samt att trafikplats Nacka C stängs. Vidare ska planeringen utgå från en överdäckning av Värmdövägen mellan Jarlabergsvägen och Vikdalsvägen samt en bussterminal under överdäckningen (*Åtgärdsvalsstudie samordnad trafikplanering i centrala Nacka*). Beslutet innebär att programmets karta med inrikningen för stadsstrukturen i centrala Nacka har behövt utvecklas och justerade kartor biläggas programmet. Miljö och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 21 september, § 204 att föreslå att kommunstyrelsen antar justerad inrikning för kvarters- och gatustruktur samt att kartor med inrikningen för kvarters- och gatustruktur biläggas det antagna detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Bedömningen nu är dock att det räcker att kommunstyrelsen noterar justeringarna. Anledningen till detta är att justeringarna beror på redan fattade beslut och därmed inte ska beslutas igen i sig.

Syftet med detaljplaneprogrammet för centrala Nacka är att skapa en levande och attraktiv stadskärna i Nackas centrala delar. Arbetet utgår från visionen ”nära och nyskapande”. Planprogrammet är också en del i genomförandet av översiksplanens strategi ”en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön” och visar hur centrala Nacka kan förtätas och förvandlas till en stadsmiljö. Programförslaget redovisar cirka 4600 bostäder och cirka 7000 arbetsplatser.

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting och kommunerna Järfälla, Nacka, Solna och Stockholm. Kommunen åtar sig också att bygga 13 500 bostäder inom västra Sicklaön till 2030. Två av den nya tunnelbanelinjens stationer, Järla och Nacka centrum, ligger inom programområdet centrala Nacka.



Karta med kvarters- och gatustruktur från detaljplaneprogrammet som antogs 2015-04-13



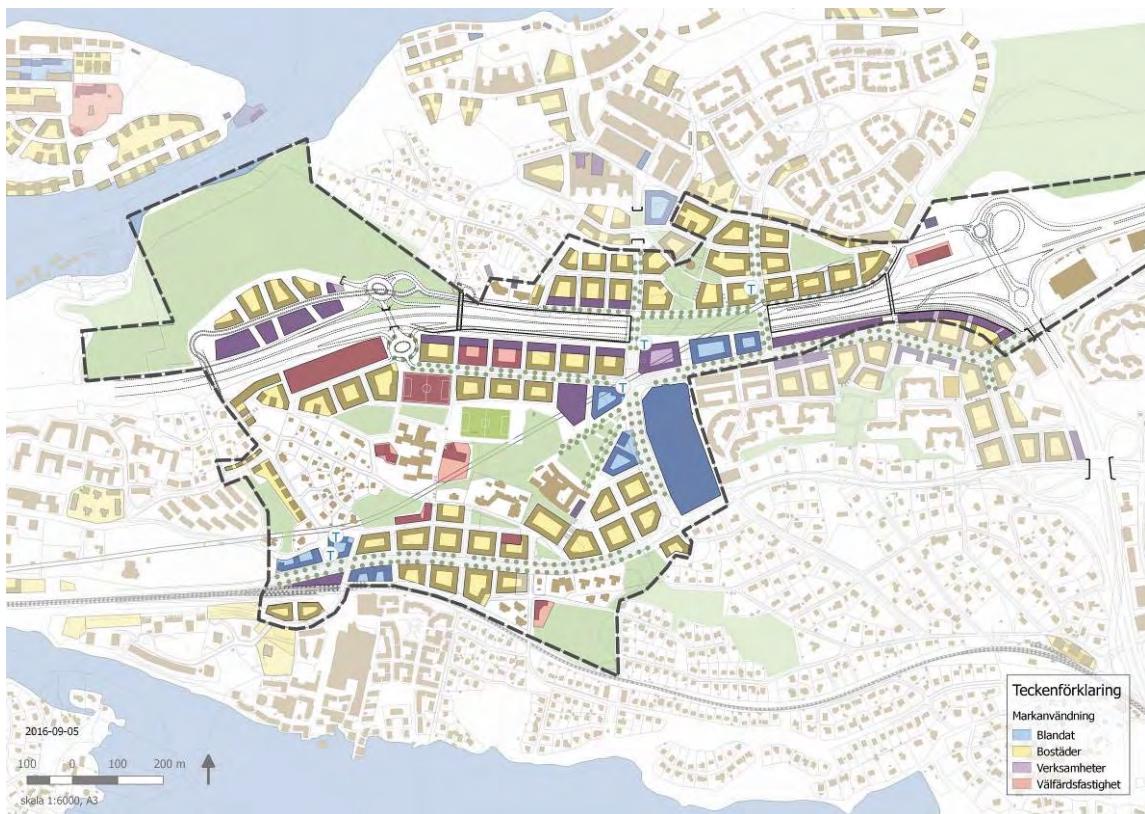
## Utveckling och ändringar i inriktning för kvarters- och gatustruktur

Efter beslutet om inriktning för trafikplatser, överdäckning och bussterminal vid Värmdöleden har stadsbyggnadsstrukturen för centrala Nacka justerats. De största förändringarna är:

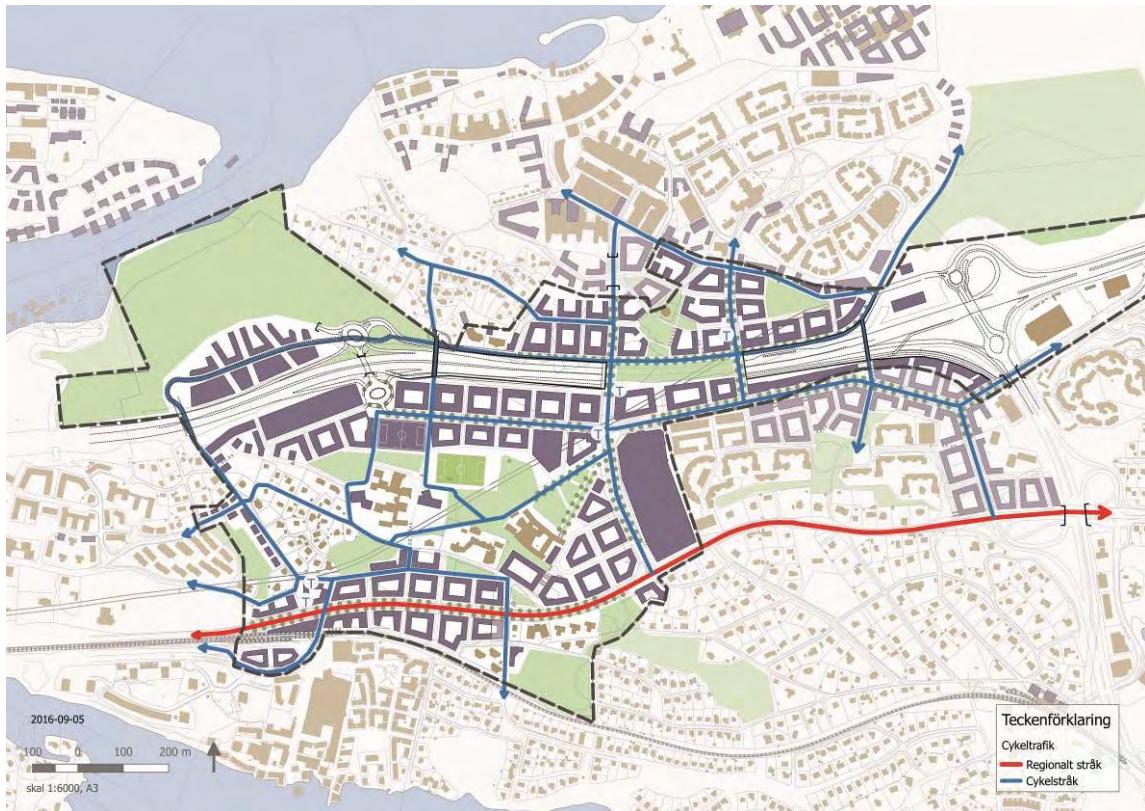
- Den nya lösningen med två kompletta trafikplatserna innebär ett behov av nya och delvis ändrade gatusträckningar. Till exempel ändras Skönviksvägens sträckning och förlängs mot trafikplats Kvarnholmen och kvarter och gator längs
- Kring överdäckningen har bebyggelsestrukturen utvecklats för att fungera tillsammans med placeringen av bussterminal och Värmdöledens nya sträckning.
- Vid trafikplats Kvarnholmen har inriktningen för bebyggelsen vid Ryssbergen ändrats för att anpassas till den nya trafikplatsen.
- Inriktningen för hur gång- och cykeltrafik kan ta sig över Värmdöleden har ändrats något och möjligheter att ta sig under har ersatts av gångbroar över ledens.
- Griffelvägen/västra delen av Skvaltans väg justeras för att klara skyddsavståndet på 25 meter till Värmdöleden och kvartersstrukturen kring gatorna har justerats.
- Ett minsta skyddsavstånd till Värmdöleden (väg 222) som är farligt godsled har även arbetats in i strukturen.
- Parkrummen har förändrats något för att anpassas till strukturen. Till exempel har det offentliga rummet vid överdäckningen anpassats och en ny utblick mot vattentornet skapats.

Detaljplaneprogrammets karta ligger tillgrund för utvecklingen av området som helhet och behöver förändras kontinuerligt allteftersom fördjupade studier av både övergripande stadsbyggnadsfrågor, genomförande frågor och enskilda projekt tas fram. Kvarteren är schematiska och behöver anpassas till innehåll och plats i detaljplaneskedet.

De justerade kartorna biläggs det antagna detaljplaneprogrammet. Inga ändringar görs i övrigt i programhandlingen och den justerade strukturen innebär ingen förändring i inriktningen för fördelning mellan bostäder, verksamheter och välfärdsfastigheter.



Karta med utrecklad kvarters- och gatustruktur framtagen med utgångspunkt i inriktningen för överdäckning, busstation och trafikplatser samt det antagna programmet. Gatu- och kvartersstruktur är schematiska och kommer att utvecklas och preciseras allt eftersom olika delprojekt och utredningar färdigställs.



Cykelsträk i den utvecklade kartan.

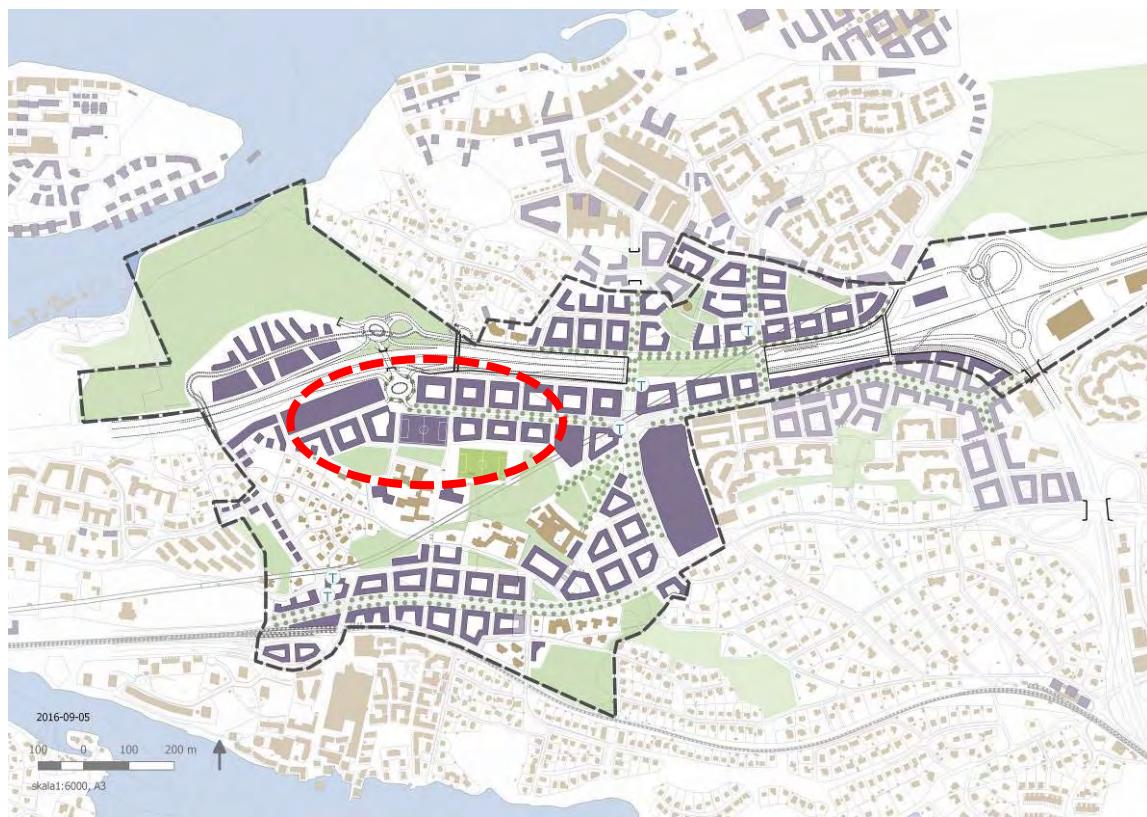


Huvudvägnät i den utvecklade kartan.

## Fortsatt arbete

För att skapa en god stadsbebyggelse inom området återstår visst arbete med både övergripande frågor och detaljplaneläggning varav vissa frågor kan komma att påverka stadsstrukturen. Till exempel kommer en övergripande utredning av luftkvalitet tas fram för att säkerställa att de lagstadgade kraven på luftkvalitet klaras.

Omvandlingen av området vid gymnasiet och idrottsklustret innebär en avancerad genomförandeplanering och fördjupade studier kommer att göras under hösten för att skapa bästa möjliga stadsstruktur och förutsättningar för ett genomförande som minimerar påverkan på idrottsverksamheten under utbyggnadstiden. Fritidsnämndens utredning *Behov av ytor och anläggningar för idrott och fritid 2017 – 2030* kan ha betydelse för utvecklingen av delområdet.



Exempel på område för fördjupade studier av stadsstruktur. Området vid gymnasiet och idrottscentrum, se röd ring.

De platser som idag används för besöksparkering vid kommunhuset och idrottsplanerna ska omvandlas till park och kvartersstad. Platserna ska ersättas i parkeringsgarage och placeringen samt hur parkeringsfrågan ska hanteras under utbyggnadsskedet ska utredas. I och med att Värmdöleden flyttas norrut finns goda möjligheter att skapa garage under nya kvarter i centralt läge.



I och med den planerade ökningen av bostäder och verksamheter på hela Sicklaön bedömer Nacka Energi att det, för att klara elförsörjningen till den planerade bebyggelsen efter 2021-2022, behövs en ny stor inmatningsstation (tryckpunktsstation) inom centrala Nacka samt förstärkning av det lokala ledningsnätet och nya elnätsstationer. Den bör vara centralt belägen utifrån det område där belastningen är, det måste vara möjligt att dra fram högspänningsledningar och möjliggöra angöring/leverans av själva stationen. Lämplig placering utreds i samråd med Ellevio AB och Nacka Energi.

I samband med att fler detaljplaner genomförs förtydligas även hur många bostäder som kommer att byggas. Byggs fler lägenheten än prognostiseras så behövs även fler välfärdsfastigheter så som skola och förskola, därför behöver strukturplanen vara flexibel.

#### Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Julia Nedersjö  
Planarkitekt

#### Bilagor

Justerade kartor till detaljplaneprogram för centrala Nacka  
Protokollsutdrag MSN 2016-09-21, §204

# JUSTERAD KARTA TILL DETALJPLANEPROGRAM FÖR CENTRALA NACKA

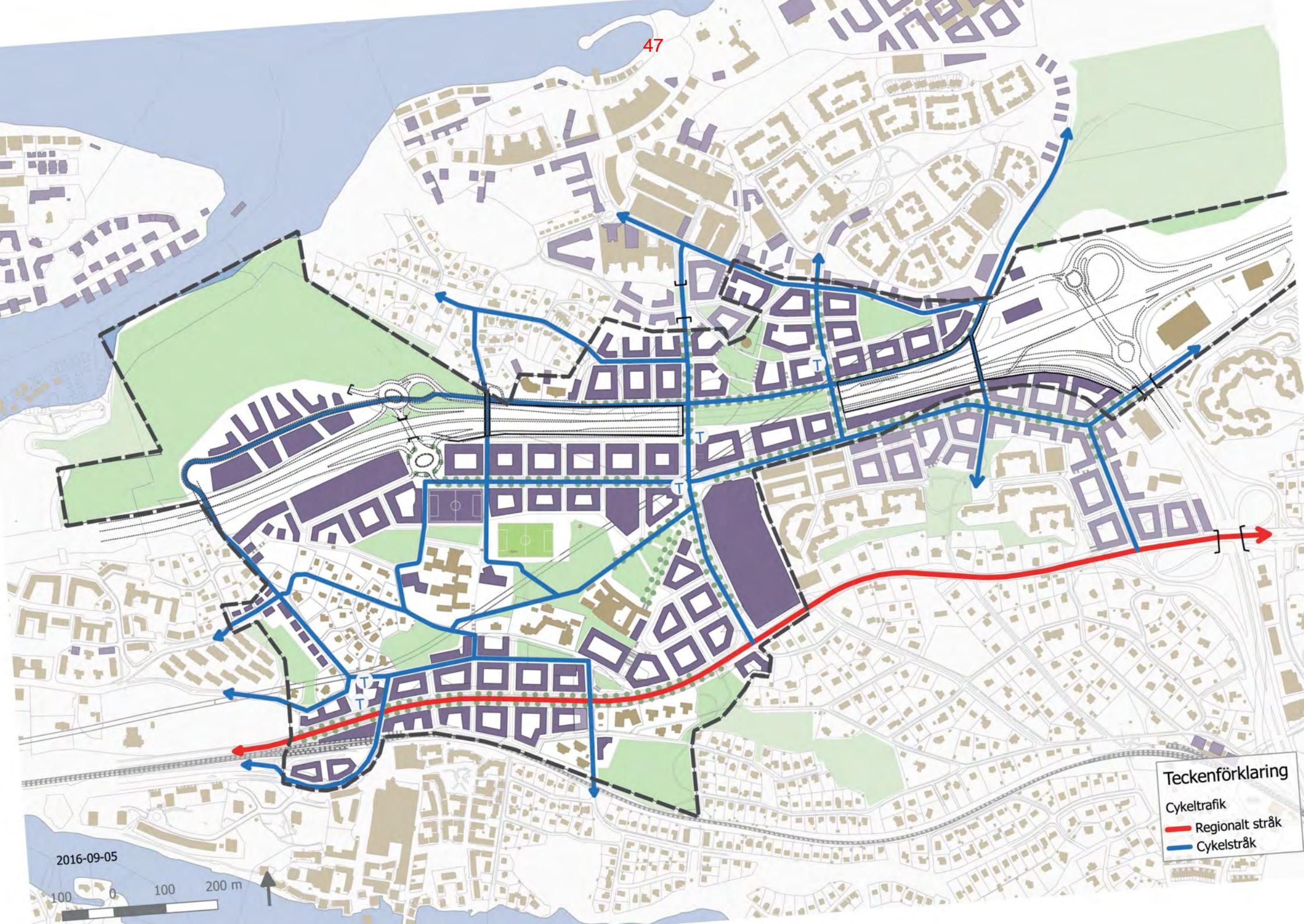
KFKS 2002/269-212

2016-09-05

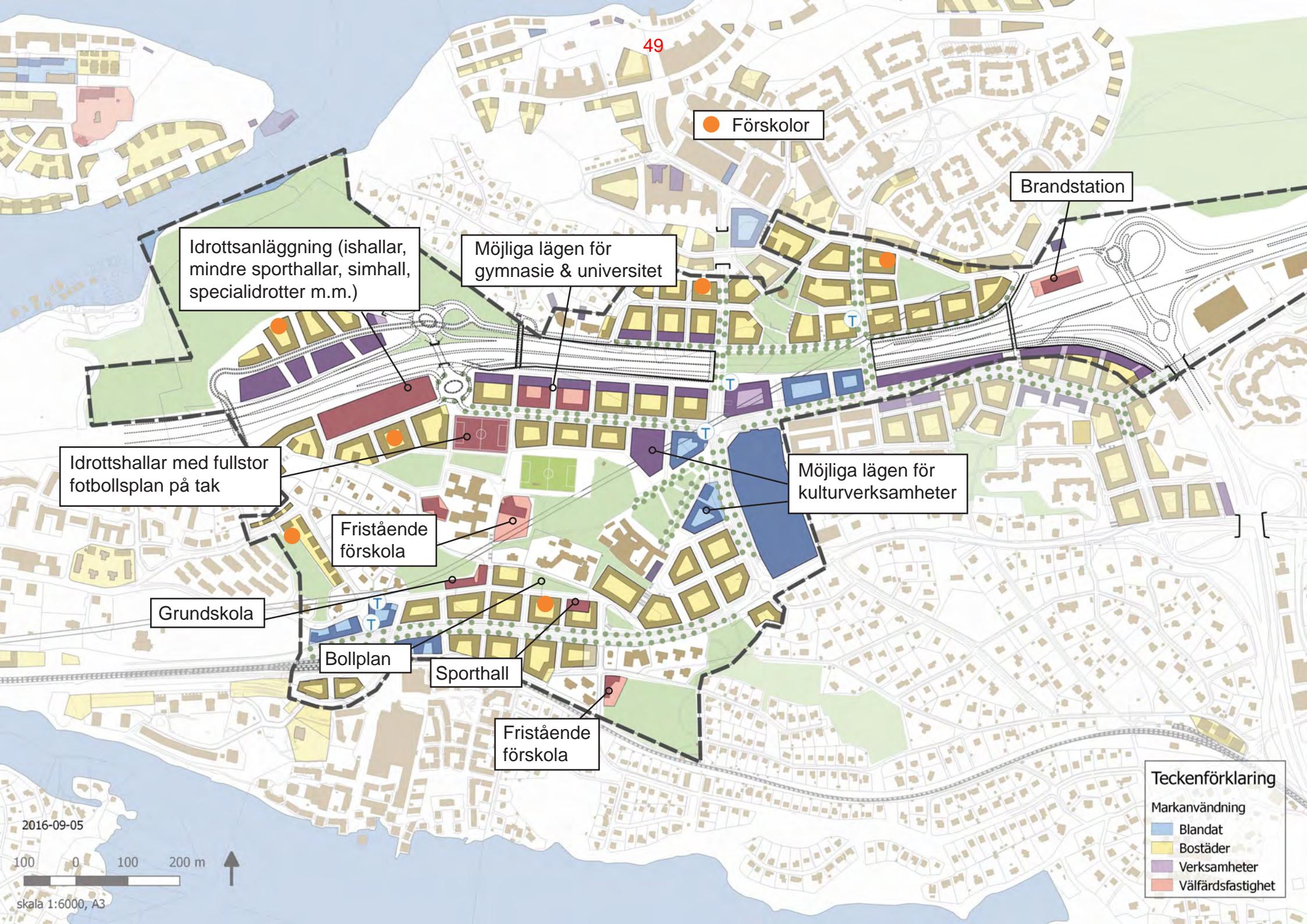












§ 204

KFKS 2002/269-212

Projekt 9215

## Detaljplaneprogram för centrala Nacka, justerad inriktning av kvarters- och gatustruktur, på västra Sicklaön

### Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut:

Kommunstyrelsen antar justerad inriktning för kvarters- och gatustruktur i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Kartor med inrikningen för kvarters- och gatustruktur biläggs det antagna detaljplaneprogrammet för centrala Nacka.

2. Beslutet justeras omedelbart

### Ärendet

Ett detaljplaneprogram för utveckling av centrala Nacka antogs av kommunstyrelsen i april 2015. Syftet med detaljplaneprogrammet för centrala Nacka är att skapa en levande och attraktiv stadskärna i Nackas centrala delar med ca 4600 bostäder och ca 7000 arbetsplatser. Området sträcker sig från Järla station och del av Ryssbergen till södra delen av Vikdalens, Nacka Forum och innehållar även trafikplats Skvaltan.

I maj 2016 tog kommunstyrelsen ett inriktningsbeslut för fortsatt arbete med trafikplatser, överläckning och bussterminal inom programområdet. Förändringarna innebar att stadsstrukturen behövde ses över och anpassas till de nya förutsättningarna. I den bearbetade strukturen har hänsyn även tagits till minsta säkerhetsavstånd till farligt godsled. Bebyggelseplanen är schematisk och gatu- och kvartersstruktur kommer att fortsätta utvecklas och preciseras när arbetet fortfarande. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden godkänner den justerade inrikningen för kvarters- och gatustruktur i programmet för centrala Nacka och föreslår att kommunstyrelsen antar justerad inriktning för kvarters- och gatustruktur. De uppdaterade kartorna biläggs den antagna programhandlingen, inga ändringar görs i själva dokumentet.

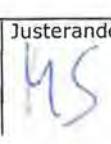
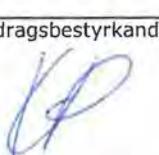
### Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse daterad 2016-09-01
2. Justerade kartor till detaljplaneprogram för centrala Nacka

### Beslutsgång

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

Beslutet justerades omedelbart.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

## **Detaljplan för Igelboda, fastighet Igelboda 2:I m.fl., Saltsjöbaden**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

### **Sammanfattning**

Förslaget till detaljplan omfattar cirka 350 fastigheter i Igelboda. Planförslaget syftar till att hantera de planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning och därmed möjliggöra för mindre ändringar på fastigheterna som idag inte är möjliga. Ytterligare syften är att ge möjlighet för fastighetsägare att anordna fler lägenheter inom den befintliga huvudbyggnaden samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.

Bebyggnelse som har tillkommit i laga ordning blir planenlig. En utökad byggrätt om 15 kvadratmeter tillkommer i hela området och blir möjlig att utnyttja om inte fastighetens byggrätt redan överskridits med mer än 15 kvadratmeter. Det blir möjligt att inreda fler lägenheter per fastighet. 83 byggnader skyddas genom varsamhets- och/eller skyddsbestämmelse. Större ädellövträd och tall skyddas. Samtliga fastighetsplaner/fastighetsindelningsbestämmelser i området upphävs, vilket framförallt innebär att ändringar av fastighetsgränser är möjliga.

### **Ärendet**

Planområdet är beläget i norra Saltsjöbaden och gränsar i norr och väster till Skogsö naturreservat, i öster till Skogsövägen och i söder till Saltsjöbanan, Torsvägen och flerfamiljshusen norr om Torsvägen. Planen omfattar drygt 50 hektar landareal och cirka 350 privatägda fastigheter. Grönytor och vägar ägs av kommunen. Inom planområdet gäller idag 15 stadsplaner och 3 detaljplaner, daterade från 1900-talets början fram till idag.

Planförslaget syftar till att hantera de planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning och därmed möjliggöra för mindre ändringar på fastigheterna som idag inte är möjliga. Ytterligare syften är att ge möjlighet för fastighetsägare att anordna fler lägenheter inom den befintliga huvudbyggnaden samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.



Planförslaget innebär att bebyggelse som har tillkommit i laga ordning föreslås bli planenlig. Vidare föreslås en utökad byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea för hela planområdet. Den utökade byggrätten blir möjlig att utnyttja för fastigheter där inte nuvarande byggrätt redan överskridits med mer än 15 kvadratmeter. Tillåtet antal lägenheter per villafastighet regleras inte i den nya detaljplanen, inte heller inredning av vind eller tillåtet antal våningar. Att detta inte längre regleras innebär att fler lägenheter kan inredas i befintlig villa/huvudbyggnad och omvandlas till små flerbostadshus. Fastigheterna föreslås kunna bebyggas med ett minsta avstånd till tomtgräns om 4,5 meter, vilket för de flesta fastigheterna är 1,5 meter närmare tomtgräns än idag. En kulturhistorisk inventering ligger till grund för förslaget och 83 byggnader föreslås få varsamhets- och/eller skyddsbestämmelse. Även större ädellövträd och tall inom området föreslås skyddas.

Samtliga fastighetsplaner inom området upphävs (fastighetsplaner gäller numera som fastighetsindelningsbestämmelser enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen). Mellan åren 1925 och 1972 tillkom totalt 74 fastighetsplaner i området för att dela in kvarter i fastigheter. Dessa planer fyller inte någon funktion när området är utbyggt utan utgör snarare ett hinder för fastighetsägare att utföra mindre fastighetsregleringar. Fastigheternas minsta storlek regleras istället. En lista över de fastighetsplaner/fastighetsindelningsbestämmelser som upphävs finns i planbeskrivningen.

Samråd om detaljplanen hölls i augusti och september 2015. För detta har en samrådsredogörelse upprättats. Granskning av detaljplanen pågick 17 mars till 3 maj 2016. Granskningsperioden förlängdes under pågående granskning mot bakgrund av uppkomna fel i formuleringarna av två planbestämmelser. Under hela granskningsperioden inkom bland annat länsstyrelsen, trafikförvaltningen och 12 fastighetsägare med synpunkter. Länsstyrelsen bedömde, att det finns risk för att föreslagen utformning av planen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa. Detta med hänsyn till att det ännu inte är tydligt redovisat hur planområdet påverkas av buller från Saltsjöbanan. Länsstyrelsens har också haft synpunkter på hur strandskyddet som upphävs bör hanteras i planhandlingarna. Trafikförvaltningens yttrande innehöll samma frågor beträffande buller.

Synpunkterna under granskningen har föranlett följande mindre justeringar av planförslaget:

- Plankartan har justerats med bestämmelser för maximal stomljuds- och vibrationsnivå vid grundläggning och utformning av nybyggnation. Bestämmelserna blir främst aktuella för några fastigheter närmast Saltsjöbanan vid nybyggnation.
- En kompletterande text har tillfogats planbeskrivningen för hur planområdet påverkas av buller från Saltsjöbanan. Ett buller-PM har bifogats handlingarna.
- På några platser på kommunala fastigheter har markanvändningen eller plangränsen justerats efter felaktigt angiven markanvändning i granskningsförslaget så att de överensstämmer med hur ytorna används idag:
  - På tre platser, sammanlagt cirka 320 kvadratmeter, har markanvändningen justerats från allmän plats natur till allmän plats gata.
  - På två platser, sammanlagt cirka 620 kvadratmeter, har markanvändningen justerats från allmän plats park till allmän plats gata.



- På en plats, sammanlagt cirka 90 kvadratmeter, har markanvändningen justerats från kvartersmark för bostäder till allmän plats gata.
- På tre platser, sammanlagt cirka 90 kvadratmeter, har plangränsen minskat i omfattning för att utesluta tre små kommunala fastigheter ur planområdet. Platserna var tidigare felaktigt angivna som kvartersmark för bostäder.
- En skyddsbestämmelse och en varsamhetsbestämmelse har efter respektive fastighetsägares synpunkter och vidare bedömning tagits bort.
- Text har justerats i planhandlingarna. Det gäller mindre förtydliganden avseende främst strandskydd, bestämmelser om utnyttjandegrad samt användningen av orden tomt och fastighet. En mening har också tillfogats planbeskrivningen om att sophämtning kan ske från allmän plats i de fall vändplan för sophämtningsfordon saknas.

Planförslaget är ett resultat av ett politikerinitiativ att åtgärda omoderna detaljplaner. Igelboda anses redan vara fullt utbyggt och detaljplanen innebär inga genomförandeåtgärder i form av ändringar av allmänna anläggningar.

### Fattade beslut

Miljö- och stadsbygnadsnämnden tillstyrkte den 11 december 2013, § 345, startpromemoria för projektet. Startpromemorian antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 januari 2014, § 8. Planchefen beslutade på delegation att skicka planförslaget på samråd den 5 juni 2015. Miljö- och stadsbygnadsnämnden beslutade att ställa ut detaljplanen för granskning den 17 februari 2016, § 39, med ändringen att en äng i området ska ingå i planen och planläggas som park. Miljö- och stadsbygnadsnämnden tillstyrkte detaljplanen inför antagande den 21 september 2016.

### Ekonomiska konsekvenser

Nacka kommun har initierat projektet. Planförslaget kommer att finansieras genom planavgifter. På sikt kommer kommunen alltså att få intäkter i form av planavgifter då om- och tillbyggnader görs på fastigheterna inom planområdet. Planarbetet medför inte några större genomförandeåtgärder i form av ändringar av gator eller andra allmänna anläggningar. Planförslaget medger på en plats för en fastighetsägare att förvärva cirka 80 kvadratmeter mark från kommunen, i linje med hur fastigheten är utformad och har använts sedan många år tillbaka. På en mindre del av Vallhallavägen bevaras möjligheten från en äldre stadsplan att bredda vägen för bättre siktförhållanden. Ett genomförande för att bredda vägen kräver att fastighet Igelboda 40:22 upplåter mark mot ersättning.

### Konsekvenser för barn

Markanvändning inom detaljplanen kvarstår så som den är planerad redan idag, förutom att den äng som idag är planlagd för förskola/barnstuga föreslås markanvändning park. Parken används av barn i området för lek vilket innebär att förändringen är positiv. Samtidigt försvinner möjligheten till att bygga en förskola på platsen. En förskola hade varit en naturlig samlingspunkt för barn och därfor kan förändringen anses ha både positiva och negativa konsekvenser. Något större byggrätter, fler lägenheter per fastighet och skydd av kulturmiljö och träd bedöms inte påverka barn och ungdomar negativt. Att fastigheten



Igelboda 33:2 föreslås få förvärva cirka 80 kvadratmeter parkmark från kommunen innebär en teoretisk skillnad i storleken på lekytor för områdets barn. Eftersom ytan sedan länge är ianspråktagen av fastigheten kommer inte någon skillnad märkas vid platsen.

## **Handlingar i ärendet**

Denna tjänsteskrivelse

Utlåtande

Plankarta

Planbeskrivning

Bebyggelseinventering av Igelboda, Nacka kommun, 2016-01-19 – Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inför arbete med detaljplan

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommunens hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: <http://www.nacka.se/igelboda/>

## **Tidplan**

Plansamråd	3:e kvartalet 2015
Granskning	1:a/2:a kvartalet 2016
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2016
Laga kraft	4:e kvartalet 2016*

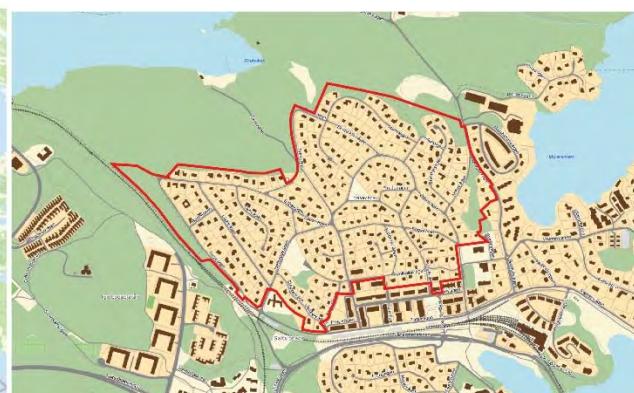
\* Tiden för eventuellt överklagande inte inräknad.

Planenheten

Angela Jonasson	Thomas Magnusson
Biträdande planchef	Planarkitekt

## Översikt Igelboda, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓ Start-PM, tillstyrkan	2013-12-11	MSN	§ 345
✓ Start-PM antagande	2014-01-21	KSSU	§ 8
✓ Detaljplan, samråd	2015-06-05	Planchef	Delegationsbeslut
✓ Detaljplan, granskning	2016-02-17	MSN	§ 39
✓ Detaljplan, tillstyrkan	2016-09-21	MSN	
✓ Detaljplan, antagande		KF	





## UTLÄTANDE

2016-09-02

Dnr KFKS 2013/646-214  
Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## U T L Ä T A N D E

### **Detaljplan för Igelboda, fastighet Igelboda 2:I m.fl., Saltsjöbaden**

#### **Sammanfattning**

Planområdet är beläget i norra Saltsjöbaden och gränsar i norr och väster till Skogsö naturreservat, i öster till Skogsövägen och i söder till Saltsjöbanan, Torsvägen och flerfamiljshusen norr om Torsvägen. Planen omfattar drygt 50 hektar landareal och cirka 350 privatägda fastigheter. Grönytor och vägar ägs av kommunen. Inom planområdet gäller idag 15 stadsplaner och 3 detaljplaner, daterade från 1900-talets början fram till idag.

Bakgrunden till detaljplanearbetet är att äldre lagstiftning gav möjlighet att ge dispens för bygglov om ”särskilda skäl” föreläg, något som inte är möjligt i nuvarande lagstiftning och som har gjort många byggnader i området planstridiga. Detaljplanen syftar till att hantera de planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning och därmed möjliggöra för mindre ändringar på fastigheterna som idag inte är möjliga. Ytterligare syften är att ge möjlighet för fastighetsägare att anordna fler lägenheter inom befintlig huvudbyggnad samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd. Detaljplanen är ett resultat av ett politikerinitiativ att åtgärda ommoderna detaljplaner. Området anses redan vara fullt utbyggt och detaljplanen innebär inga ändringar av allmänna anläggningar.

Detaljplanen innebär att bebyggelse som har tillkommit i laga ordning blir planenlig. Vidare föreslås en utökad byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea för hela planområdet.

Byggrätten blir möjlig att utnyttja för fastigheter där nuvarande byggrätt inte redan överskridits med mer än 15 kvadratmeter. Tillåtet antal lägenheter per villafastighet regleras inte i den nya detaljplanen, inte heller inredning av vind eller tillåtet antal våningar. Att detta inte längre regleras innebär att fler lägenheter kan inredas i befintlig villa/huvudbyggnad och omvandlas till små flerbostadshus. Fastigheterna föreslås kunna bebyggas med ett minsta avstånd till tomtgräns om 4,5 meter, vilket för de flesta fastigheterna är 1,5 meter närmare tomtgräns än idag. En kulturhistorisk inventering ligger till grund för förslaget och 83 byggnader föreslås få varsamhets- och/eller skyddsbestämmelse. Även större ädellövträd och tall inom området föreslås skyddas.

Samtliga fastighetsplaner (fastighetsindelningsbestämmelser) inom området upphävs. Mellan åren 1925 och 1972 tillkom totalt 74 fastighetsplaner i området för att dela in kvarter i fastigheter. Fastighetsplanerna fyller inte längre någon funktion när området är utbyggt utan utgör snarare ett hinder för fastighetsägare att utföra mindre fastighetsregleringar. En lista över de fastighetsplaner som upphävs finns i planbeskrivningen.

Samråd om detaljplanen hölls i augusti och september 2015. För detta har en samrådsredogörelse upprättats. Granskning av detaljplanen pågick 17 mars till 3 maj 2016. Granskningsperioden förlängdes under pågående granskning mot bakgrund av uppkomna fel i formuleringarna av två planbestämmelser. Under hela granskningsperioden inkom bland annat länsstyrelsen, trafikförvaltningen och 12 fastighetsägare med synpunkter. Länsstyrelsen bedömde att det finns risk för att föreslagen utformning av planen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa. Detta med hänsyn till att det ännu inte är tydligt redovisat hur planområdet påverkas av buller från Saltsjöbanan. Länsstyrelsen har också haft synpunkter på hur strandskyddet som upphävs bör hanteras i planhandlingarna. Trafikförvaltningens yttrande innehöll samma frågor beträffande buller.

Synpunkter i granskningen har föranlett följande justeringar av planförslaget:

- Plankartan har justerats med bestämmelser för maximal stomljuds- och vibrationsnivå vid grundläggning och utformning av nybyggnation. Bestämmelserna blir främst aktuella för några fastigheter närmast Saltsjöbanan vid nybyggnation.
- En mer omfattande beskrivning har tillfogats planbeskrivningen för hur planområdet påverkas av buller från Saltsjöbanan. Ett buller-PM har bifogats handlingarna.
- På några platser på kommunala fastigheter har markanvändningen eller plangränsen justerats efter felaktigt angiven markanvändning i granskningsförslaget så att de överensstämmer med hur ytorna används idag:
  - På tre platser, sammanlagt cirka 320 kvadratmeter, har markanvändningen justerats från allmän plats natur till allmän plats gata.
  - På två platser, sammanlagt cirka 620 kvadratmeter, har markanvändningen justerats från allmän plats park till allmän plats gata.
  - På en plats, sammanlagt cirka 90 kvadratmeter, har markanvändningen justerats från kvartersmark bostäder till allmän plats gata.
  - På tre platser, sammanlagt cirka 90 kvadratmeter, har plangränsen minskat i omfattning för att utesluta tre små kommunala fastigheter ur planområdet. Platserna var tidigare felaktigt angivna som kvartersmark bostäder.
- En skyddsbestämmelse och en varsamhetsbestämmelse har efter respektive fastighetsägares synpunkter och vidare bedömning tagits bort.
- Text har justerats i planhandlingarna. Det gäller mindre förtydliganden avseende främst strandskydd, bestämmelser om utnyttjandegrad samt användningen av orden tomt och fastighet. En mening har också tillfogats planbeskrivningen om att sophämtning kan ske från allmän plats i de fall vändplan för sophämtningsfordon saknas.

## Bakgrund

Beslut om att ställa ut detaljplanen för granskning fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 17 februari 2016, § 39. Granskningstiden pågick sedan mellan 17 mars och 3 maj 2016, totalt drygt 6 veckor. Granskningsperioden förlängdes under pågående granskning mot bakgrund av uppkomna fel i planbestämmelserna e<sub>2</sub> och e<sub>5</sub>,

utnyttjandegradsbestämmelser som var otydligt formulerade och hade getts fel text. Felen rättades till, alla fastighetsägare och remissinstanser underrättades och granskningsperioden förlängdes till 3 maj. Synpunkterna som inkom under samrådsskedet har redovisats och bemötts i en samrådsredogörelse som upprättades den 29 januari 2016. Tre samrådsyttranden angavs felaktigt i redogörelsen att de inkom efter samrådstidens slut. I detta utlåtande styrks att synpunkterna inkom i rätt tid.

## **Inkomna synpunkter**

Totalt inkom 23 yttranden varav 12 från fastighetsägare.

Följande remissinstanser avstår från att lämna synpunkter på planförslaget:  
Boverket, Naturvårdsverket.

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:  
Fortum Värme, Nacka Energi, Stockholms läns museum, Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun, Saltsjöbadens hembygdsförening.

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget:  
Länsstyrelsen, trafikförvaltningen, natur- och trafiknämnden i Nacka kommun, Nacka Miljövårdsråd.

Synpunkter har inkommit från ägarna till 12 av planområdets cirka 350 fastigheter. Dessa är Igelboda 2:1 (m.fl.), 7:22, 8:16, 10:4, 10:11, 12:19, 14:11, 20:4, 35:7, 37:18, 39:3 och 39:8.

## **Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter**

### **Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter**

1. **Länsstyrelsen** bedömer, under nu kända förhållanden, att det finns risk för att föreslagen utformning av planen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa. Detta med hänsyn till att det ännu inte är tydligt redovisat hur planområdet påverkas av buller från Saltsjöbanan.

*Buller* - Länsstyrelsen instämmer i trafikförvaltningens yttrande att planhandlingarna behöver kompletteras med påverkan på planområdet i form av buller från Saltsjöbanan innan dess att planen antas och instämmer i att det bör framgå vilken bullerutredning som använts som underlag för planförslaget. Länsstyrelsen anser även att utredningen bör bifogas handlingarna. I bullerutredningen behöver både ekvivalenta och maximalnivåer beskrivas. Även risken för hjulskrik behöver utredas och beskrivas. Länsstyrelsen påpekar att trafikförvaltningen har angett att det förekommer verksamhet på Saltsjöbanan som kan generera störande buller, så som spårunderhåll nattetid. Länsstyrelsen instämmer i att detta behöver beskrivas.

Gällande påverkan från stomljud och/eller vibrationer instämmer länsstyrelsen även med trafikförvaltningen om att detta bör regleras på plankartan med de planbestämmelser som förvaltningen föreslår i sitt yttrande att byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå ej överskriber 30 dB(A) vid tågpassage i sovrum och att vibrationsnivå i bostadsrum ej överskriber 0,4 mm/s

vid tågpassage. Länsstyrelsen anser i övrigt att avstegsfall A, som tillämpas i planförslaget är acceptabelt.

*Strandskydd* - Länsstyrelsen anser att upphävandet av strandskydd bör markeras på plankartan och att det särskilda skälet anges i den administrativa bestämmelsen på plankartan. Motivering till upphävandet bör stå i planbeskrivningen.

#### **Planenhetens kommentar:**

*Buller* - Planbeskrivningen har utvecklats avseende buller. I kapitlet ”Förutsättningar” har buller getts en egen rubrik och en beskrivning av hur Saltsjöbanan påverkar planområdet. I kapitlet ”Planförslaget” har texten under rubriken ”Buller” utvecklats. Ett Buller-PM har bifogats planhandlingarna som redogör för ekvivalenta och maximala ljudnivåer och risken för hjulskrik. Planbestämmelser har införts avseende stomljud och vibrationsnivå i enlighet länsstyrelsens yttrande. Bestämmelserna blir främst aktuella för några fastigheter närmast Saltsjöbanan vid nybyggnation.

*Strandskydd* – Det är endast delar av två bostadslägenheter och en liten del gatumark som berörs av ett återinträtt strandskydd. Allt strandskydd som återinträder inom planområdet föreslås upphävas. Den administrativa bestämmelsen har förtydligats så att formuleringen lyder ”*Strandskydd upphävs inom hela planområdet. Se planbeskrivningen sida 25.*”. Bedömningen är att prioritera läsbarheten för de bestämmelser som har framtidiga verkan, varför inte plankartan tillfogas skräffering eller administrativ gräns. Planbeskrivningen har tillfogats ett utsnitt från plankartan som visar det återinträdande strandskyddets omfattning. I planbeskrivningen framgår också sedan tidigare det särskilda skälet och motivering.

2. **Trafikförvaltningen** anser att det behövs förtydliganden avseende buller, stomljud och vibrationer i både planbeskrivning och plankarta innan dess att planen antas. Inom ramen för Program Slussen och projektet Saltsjöbanans upprustning genomför trafikförvaltningen omfattande bullerskyddsåtgärder avseende befintliga bostäder utmed Saltsjöbanan. Målsättningen är att innehålla de riktvärden som anges som mål i det regionala trafikförsörningsprogrammet vilka överensstämmer med riktvärden i Infrastrukturpropositionen.

Trafikförvaltningen anser att informationen i planbeskrivningen om påverkan på planområdet i form av buller från Saltsjöbanan bör kompletteras. Det bör tydligt framgå vilken bullerutredning som beskrivningen baseras på och denna ska redovisa ekvivalenta och maximalnivåer. Risken för hjulskrik behöver utredas och beskrivas. Förvaltningen menar vidare att planbeskrivningen på ett tydligare sätt måste beskriva den verksamhet som bedrivs på Saltsjöbanan. Till exempel spårunderhåll sker nattetid vilket i sig genererar störande buller. Detta bör också beskrivas i planbeskrivningen. Planbeskrivningen bör tydligt redogöra för vilken lagstiftning som utgör grunden till planbestämmelserna. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpas vid nybyggnation av bostäder. Den föreslagna planbestämmelsen överensstämmer inte med denna förordning.

Vid byggnation inom 30 meter från spår finns risk för stomljud och/eller vibrationer. Eftersom stomljud och vibrationer inte regleras på annat sätt är det särskilt viktigt att plankartan kompletteras med följande planbestämmelser som

reglerar detta: "Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsniå i sovrum ej överskider 30 dB(A) vid tågpassage" och "Byggnader ska grundläggas och utformas så komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskider 0,4 mm/s vid tågpassage."

**Planenhetens kommentar.** Vad gäller vilken lagstiftning som utgör grunden till planbestämmelserna så tillämpas inte förordning om trafikbuller (2015:216) eftersom planarbetet är påbörjat innan förordningen trädde i kraft. I övrigt har planbeskrivning och plankarta justerats i enlighet med trafikförvaltningens förslag, se planenhetens kommentar till länsstyrelsens synpunkter angående buller.

3. **Natur- och trafiknämnden** noterar att en större yta som tidigare uteslutits ur planen nu tillkommit som parkmark. Det får inga konsekvenser för Natur- och trafiknämnden då området redan idag sköts som parkmark.

Det påpekas att vid slutet av Idegransvägen (mellan vändplan och Freyvägen) har planförslaget justerats från gatumark till naturmark, i linje med hur platserna används. Plankartan följer dock inte avgränsningen av befintlig vändplan, vilket innebär att delar av vändplanen skulle rivas och ersättas av naturmark. Detta verkar inte ändamålsenligt eller ekonomiskt försvarbart. Att ersätta vändplanen med naturmark, skulle innebära stor risk för att bilar ändå skulle behöva vända och då delvis köra upp i naturmarken. Naturmarken i planförslaget föreslås bli utökad med ca 600 kvm. Ökade driftkostnader för detta är marginella.

Natur- och trafiknämnden konstaterar att det efter en detaljplan är gjord kan vara mycket svårt att anvisa en plats för sophämtning. Om kommunen ska anvisa annan plats för lämnande av hushållsavfall måste kommunen ha rådighet över platsen innan kommunen kan anvisa den. Fastighetsägare som motsäger sig en sådan lösning kan driva det här som en separat process. Att förankra i samband med en ändring av detaljplan är mer logiskt. Istället fastställs nu via detaljplanen en idag ur arbetsmiljösynpunkt oacceptabel lösning vilket innebär att sophämtning kan uteblif.

**Planenhetens kommentar.** Markanvändningen vid vändplanen Idegransvägen har justerats så att gränsen mellan naturmark och gatumark följer befintlig vändplan. Cirka 80 kvadratmeter naturmark ändras till gatumark i linje med hur platsen används. Vad gäller sophämtning har planbeskrivningen tillfogats en mening att om vändmöjligheter saknas för sophämtningsfordon kan sophämtning ske på allmän plats, där kommunen har rådighet.

### Inkomna synpunkter från föreningar

4. **Nacka Miljövårdsråd** konstaterar att granskningförslaget har förbättrats på flera punkter efter samrådet. Positiva förbättringar av planen har skett genom att planförfattarna lyssnat till remissinstanserna och fastighetsägarna speciellt vad gäller tydligheten kring tillkommande byggrätt och att "ängen" nu ingår i planen som parkmark. Att bullerfrågorna nu har behandlats är också positivt.

*Planens syften* - Nacka miljövårdsråd ser i huvudsak positivt på de utgångspunkter kommunen har och de lösningar som planen föreslår. Syftena är dock snäva.

Administrativ effektivitet är överordnat annan hänsyn. Den inventering som gjorts av bebyggelsen utgör bra stöd för fastighetsägarna och kommunens tjänstemän vid den framtida utvecklingen av området. Att planen möjliggör tillskott av smälägenheter är speciellt positivt.

*Trafiksäkerhet* - Kommunen har valt att inte ta med trafiksäkerhetsfrågan i planarbetet och anser att trafikbelastningen är låg och kommer att bara marginellt öka genom den ökade byggrätt som flertalet fastigheter får. Nacka Miljövårdsråd har uppmärksammat den trafikfarliga flervägskorsning som finns centralt i området och efterlyst ett helhetsperspektiv där barnperspektivet ingår. Planförslaget ser snävt på trafiksäkerheten. Kopplingen till framtida verksamhet i Skutviken är exempelvis tydlig men behandlas inte. Endast begränsad verksamhet i Skutviken är förenlig med god trafiksäkerhet i Igelboda. Naturreservatet sätter också gränser för omfattningen.

*Tydlighet* - Planförslaget klargör nu bättre vad ägare till 350 fastigheter kan göra på sina tomter. Ibland får en fastighetsägare både bygga till på sina hus enligt planen och därutöver utföra ”Attefallsåtgärder”. Planförslaget utgår från byggrätterna i ett stort antal detaljplaner och dessa byggrätter utökas också delvis. Nacka Miljövårdsråd har påpekat att planförslaget skapar förväntningar som i många fall inte kan uppfyllas eftersom den kuperade terrängen inte medger biluppställning etc. Kommunens svåra uppgift att förklara vad som verkligen är möjligt har förbättrats. Lämplighetsbedömningar kommer dock att få göras både för åtgärder som kräver bygglov och sådana som inte kräver detta. Planhandlingarna har nu förtysdigas vilket är positivt för alla parter.

*En centralt belägen park* - En äldre plan som angett barnstugeverksamhet har efter samrådet ändrats till parkmark. Här finns en mötesplats vilket är viktigt i Igelboda.

**Planenhetens kommentar.** Planenheten noterar Nacka Miljövårdsråds synpunkter. Vad gäller trafiksäkerhet tydliggör detaljplanen vad som är allmän plats gata. Inom allmän plats gata är trafiksäkerhetsmässiga åtgärder möjliga även om detaljplanen i sig inte innebär några genomförandeåtgärder/ändringar. Åtgärder inom allmän plats är inte del av planens syfte. Kommunens trafikenhet har delgetts synpunkten.

### Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

1. **Ägare till fastighet Igelboda 2:1 m.fl., Nacka kommun,** lämnar genom Fastighetsutvecklingsenheten ett yttrande över planförslaget. Fastighetsägaren önskar att markanvändningen justeras på flera mindre platser, endast kommunal mark, bland annat utifrån hur ytorna redan används idag:
  - Fastighet Igelboda 2:13 – Bör inte vara planläggas som kvartersmark.
  - Fastigheterna Igelboda 2:14, Igelboda 32:4 och del av Igelboda 32:7 – Har föreslagits bli kvartersmark, vilket kan medföra att dess grannfastigheter kan förvärva marken. Detta har inte påtalats i planhandlingarna.
  - Delar av fastighet Igelboda 2:1 – Över infarter till angränsande fastigheter Igelboda 16:8, 36:1, 36:10 och 37:10 föreslås markanvändning bli park eller natur. Det är inte lämpligt att fastighetsägarna angör sina fastigheter från park

eller naturmark utifrån vad som får anläggas på sådan yta och hur den sköts.

Dessa platser på fastighet Igelboda 2:1 bör planläggas som allmän plats gata. Det påpekas också att begreppet tomt inte bör användas om det är storlek på en fastighet och fastighetsindelningen som önskas regleras (ordet tomt används både på plankartan och i planbeskrivningen). När det gäller möjlighet till vägbreddning ger denna bestämmelse enbart möjlighet för kommunen att få en särskild rätt, det vill säga servitut, på området och berörd fastighetsägare behöver inte avstå mark.

**Planenhetens kommentar:** Gränserna har justerats vid de platser som pekats ut. Samtliga justeringar överensstämmer med hur platserna redan används. Markanvändningen var felaktigt angiven i granskningshandlingarna. Justeringarna sker på kommunal mark.

- På fastighet Igelboda 2:13 justeras cirka 90 kvadratmeter från kvartersmark bostäder till allmän plats gata.
- Vid fastigheterna Igelboda 2:14, Igelboda 32:4 och del av Igelboda 32:7 justeras plangränsen så att planförslaget inte längre omfattar dessa ytor. Planområdets omfattning minskar därför med sammanlagt cirka 90 kvadratmeter.
- Invid fastighet Igelboda 16:8 justeras cirka 170 kvadratmeter från allmän plats natur till allmän plats gata.
- Invid fastighet Igelboda 36:10 justeras cirka 20 kvadratmeter från allmän plats parkmark till allmän plats gatumark.
- Invid fastighet Igelboda 37:11 justeras cirka 70 kvadratmeter från allmän plats naturmark till allmän plats gatumark.
- Invid fastigheter Igelboda 36:1 och 35:2 justeras cirka 600 kvadratmeter från allmän plats parkmark till allmän plats gatumark.

Planhandlingarna har justerats angående begreppen tomt/fastighet. Fastighetsstorlek är vad som har åsyftats. Justeringarna har skett i bland annat formuleringen till bestämmelsen  $e_2$ , den generella storleksbestämmelsen och i stycket ”Minsta tomtstorlek”. Planbeskrivningen har förtydligats avseende möjligheten till vägbreddning vid Igelboda 40:22.

2. **Ägarna till fastigheten Igelboda 7:22** önskar ha möjlighet att i framtiden bygga en ramp för att huset ska vara tillgängligt. Vid fasadrenovering vill ägarna kunna köpa material till normalkostnadspris och önskar att detaljplanen möjliggör uppförande av ytterligare kök och nya fönster.

**Planenhetens kommentar:** Fastighetsägarna bör kontakta bygglovensheten i frågan om ramp. Rampers höjd och utformning har betydelse om de är bygglovspliktiga eller inte. Rampens konstruktion har också betydelse för om det ses som påverkande på byggnadsskyddet. Bestämmelsen  $q$  styr inte fasadputsens sammansättning, det viktiga är dess karaktär och uttryck. Eventuella ombyggnationer utifrån vad den nya detaljplanen medger prövas i varje enskilt fall efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och när fastighetsägare söker bygglov. Planförslaget medger flera lägenheter/kök inom fastigheten.

3. **Ägare till fastigheten Igelboda 8:16** påpekar att plankartan visar ett växthus som står placerat på fastighet Igelboda 8:16. I verkligheten står växthuset grannfastigheten och tillhör fastighet Igelboda 8:14.

**Planenhetens kommentar:** Plankartan visar en stödmur/uppbyggnad på fastighet Igelboda 8:16. Växthuset framgår inte av kartunderlaget på fastighet Igelboda 8:14 eftersom kommunens kartunderlag inte är uppdaterat vid platsen. I planbeskrivningen anges att plankartan kan innehålla smärre felaktigheter. Frågan bedöms sakna betydelse för detaljplanens genomförande och därför justeras inte plankartan.

4. **Ägare till fastigheten Igelboda 10:4** anser att detaljplanen behöver granskas enligt likabehandlingsprincipen i kommunallagen. Det anses inte acceptabelt att inskränka villaägares möjligheter att få bygga till. Genom åren har kommunen beviljat bygglov i stor utsträckning. Fastighetsägaren menar att det syns tydligt att vissa tomter är bebyggda med upp till 25 % av tomtytan, i områden där godkänd storlek skulle varit 10 % av tomtytan. Detaljplanen anses hindra de som inte byggt ut i tid från samma tillstånd och detaljplanen innebär en särbehandling utan saklig grund. Den tillkommande byggrätten bör vara de nämnda 20 % - 25 %, som under åren godtagits. Fastighetsägaren tillägger att villaägare som tidigare fått dispenser har gynnats ekonomiskt, och planförslaget motsvarar inte detta.

**Planenhetens kommentar:** Den nya detaljplanen syftar inte till att ersätta/kompensera den flexibilitet som tidigare bygglovslagstiftning medgav. En ytterligare byggrätt om 15 kvadratmeter för samtliga fastigheter bedöms tillräckligt för att åstadkomma del av planens syfte; att inte utgöra hinder för fastighetsägarna och att möjliggöra för mindre ändringar. Den nya detaljplanen är inte främst tänkt att ge underlag för ytterligare bebyggelse i området. Se också svar om byggrätt till fastighetsägare Igelboda 12:19, 14:11 och 39:3.

5. **Ägare till fastigheten Igelboda 10:11** motsätter sig skyddsbestämmelsen *q* för matkällaren/muren/grunden på fastigheten då byggnaden är i så dåligt skick att omfattande arbeten behöver göras. Bild bifogas.

**Planenhetens kommentar:** Skyddsbestämmelsen *q* har efter granskningen tagits bort för matkällaren/muren/grunden på fastighet Igelboda 10:11.

6. **Ägare till fastigheten Igelboda 12:13** lämnade ett yttrande i rätt tid under samrådstiden. Yttrandet angavs i samrådsredogörelsen felaktigt att det inkommit efter samrådstidens slut. Med anledning av detta redovisas yttrandet även i detta granskningsutlåtande. Fastighetsägaren ansåg att en säkerhetsmarginal/ny skogsvårdspolicy bör upprättas för ytor mellan väg och naturreservat för att harmonisera skogsskötseln så att skötsel inom naturreservatet sker på olika sätt beroende av närlheten till bebyggelse. Detta för att bland annat säkerställa sikt, säkerhet, trivsel och ljusinsläpp.

**Planenhetens kommentar:** Planenheten vidhåller bemötandet från samrådsredogörelsen daterad 2016-01-29. Bedömning är att synpunkten inte är en planfråga utan en skötselfråga och synpunkten har delgetts kommunens park- och naturenhet.

7. **Ägarna till fastigheten Igelboda 12:19** anser att området som idag regleras av stadsplan 115 (bestämmelse *e<sub>3</sub>*) borde ha samma byggrätt som området för stadsplan 163 (*e<sub>6</sub>*). Detta dels för att de två områden anses hänga ihop och dels för att möta de krav som ställs på byggnader idag. Vidare anses att det bör finnas möjlighet till

komplementbyggnad på 40 kvadratmeter inom ε<sub>3</sub>-området, vilket andra fastigheter inom planområdet ges möjlighet till. Fastighetsägaren önskar också ha möjligheten till att fälla större träd för att grenar inte ska falla ner, få in ljus, sköta träden mot grannfastigheter och för att släppa upp nya träd. Den föreslagna bestämmelsen anses leda till svårigheter med detta.

**Planenhetens kommentar:** Byggrätterna i de äldre planerna överförs till detta planförslag för att samma förhållanden som tidigare varit gällande ska fortsätta gälla fastigheterna emellan och för att de bedömningar som tidigare legat till grund för bestämmelserna i området avseende byggrätt och tillåten höjd ska fortsätta att respekteras. Samtliga fastigheter medges utöver det en utökad byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea. Avsikten är inte att göra avsteg från detta förhållningssätt genom att ge större byggrätt till en viss del av planområdet. Se också svar om byggrätt till fastighetsägare Igelboda 10:4, 14:11 och 39:3.

Bestämmelsen om marklov innehåller lovprövning, inte förbud mot att ta ner träd. Vid lovprövning görs en bedömning av de skäl för trädfällning som beskrivits, trädets värde och eventuella skaderisker. Därefter görs en avvägning mellan enskilt och allmänt intresse. I det enskilda intresset finns flera aspekter, bland annat ljusinsläpp och att träd växer för tätt. Fastighetsägare kan också sköta om sina träd och göra nödvändiga beskärningar utan lov. På Nacka kommunens hemsida [www.nacka.se](http://www.nacka.se) går att läsa mer om träd på privat mark.

8. **Ägare till fastigheten Igelboda 14:11** anser att planen bör medge 15 kvadratmeter byggrätt för alla fastigheter, som kan utnyttjas oberoende av hur de är bebyggda idag. Tomterna anses stora varför det inte skulle påverka karaktären i området.

Fastighetsägaren menar vidare att det generella kravet på ansökan om lov för fällning av tall och ädellövträd är långtgående inskränkning i fastighetsägarens frihetsgrader och inte kan vara förenligt med effektiv kommunalförvaltning. Det anses vara upp till respektive fastighetsägare att avgöra. Det bör i så fall också ställas krav på att områdets karaktär inte får förändras genom igenväxning. Det finns ett mycket litet antal skyddsvärda och unika träd som möjligt kan vara föremål för tillstånd vid eventuell fällning. Fastighetsägaren undrar hur många stora träd som kan tillåtas i ett område utan att det påverkar gatubilden.

**Planenhetens kommentar.** Planbestämmelser ska hålla över tid och vara generella. Byggrätten relateras därför till fastigheternas storlek eller till en viss utbredning på marken, och inte till hur varje enskild fastighet i nuläget faktiskt är bebyggd. Den tillkommande byggrätten kan därför utnyttjas olika, ibland inte alls. Byggrätterna i de äldre planerna överförs till detta planförslag för att samma förhållanden som tidigare varit gällande ska fortsätta gälla fastigheterna emellan och för att de bedömningar som tidigare legat till grund för bestämmelserna i området avseende byggrätt och tillåten höjd ska fortsätta att respekteras. Den nya detaljplanen är inte främst tänkt att ge underlag för ytterligare bebyggelse i området. Se också svar till fastighetsägare Igelboda 10:4, 12:19 och 39:3.

Att skydda träd är ett av detaljplanens syften, och ett politiskt beslut. Igelboda utgör ett viktigt spridningssamband för barrskogslevande arter. Även ädellövträd är viktiga för många arters fortlevnad varför bestämmelsen kvarstår. Detaljplanen reglerar större träd som har ett värde för landskapsbilden, den kulturhistoriska miljön och den biologiska mångfalden.

Fastighetsägare kan göra nödvändiga beskärningar utan lov. Det finns inte behov av att reglera mindre växtlighet och sly. På allmän plats ansvarar kommunen för underhåll.

9. **Ägare till fastigheten Igelboda 20:4** lämnade ett yttrande under samrådstiden. Yttrandet angavs i samrådsredogörelsen att det inkommit efter samrådstidens slut, men kommunen bekräftar härmed att det har kommit in i rätt tid. Med anledning av detta redovisas yttrandet även i detta granskningsutlåtande.

I yttrandet under samrådet informerade fastighetsägarna om att det bygglov som medgavs för bostadshuset på fastigheten 2011 är villkorat med att garaget på fastigheten ska rivas. Både bostadshus och garage är uppförda i laga ordning. Fastighetsägarna vill behålla garaget och påpekar att båda byggnaderna nu föreslås bli planenliga. Fastighetsägarna vill att miljö- och stadsbyggnadsnämnden ska stryka villkoret att garaget måste rivas.

Även inom granskningsperioden inkom synpunkter från fastighetsägarna. De påtalar att de under samrådsperioden inkom med yttrande i rätt tid och att samrådsredogörelsen ska rättas i det avseendet. Lag om beräkning av lagstadgad tid bifogas synpunkten. Tillhörande yttrandet inkom även en skrivelse från en arkitekt som är av samma åsikt som fastighetsägarna.

**Planenhetens kommentar.** Fastighetsägarnas yttrande inkom i rätt tid under samrådsperioden. Planenheten bedömer att det inte är nödvändigt att i efterhand rätta samrådshandlingen. I skedet granskning, som planförslaget nu befinner sig i, skrivas detta utlåtande som har samma funktion för granskningsfasen som samrådsredogörelsen har för samrådsfasen. Fastighetsägarnas samrådsyttrande tas därför, tillsammans med fastighetsägarnas granskningssynpunkter, upp i detta granskningsutlåtande vilken skriftligen styrker att samrådsredogörelsen innehöll felaktig information. Vad gäller det villkorade bygglovet vidhåller planenheten bedömningen från bemötandet i samrådsredogörelsen, att ett beslut i nämnd inte kan ändras genom detaljplanen. Fastighetsägaren uppmanas att ta kontakt med bygglovensheten i frågan.

10. **Ägarna till fastigheten Igelboda 35:7** anser att bebyggelseinventeringen och de varsamhets- och skyddsbestämmelser som planen föreslår motverkar planens syfte, innebär påtagliga inskränkningar, går emot regeringens och riksdagens mål, sänder fel signaler och inte står i proportion till att området inte finns utpekat i kommunens kulturmiljöprogram. Inventeringen och bestämmelserna anses inte harmonisera med översiksplan eller kulturmiljöprogram och strider mot översiksplanens syfte att ge en förutsägbarhet för medborgarna.

Fastighetsägarna anser inte att det finns skäl att k-märka huvudbyggnaden då bebyggelseinventeringen innehåller en mängd sakfel om bland annat husets kulörer, ytskikt, material, dörrar och fönster samt att byggnaden är om- och tillbyggd i flera omgångar (i bilaga framgår specifika synpunkter på inventeringen). De riktlinjer som plan- och bygglagen anger för varsamhet anses tillräckliga. Inventeringen anses inte nå upp till vägledningar och mallar från Boverket och Riksantikvarieämbetet då det inte går att utläsa vad som är värtyg att bevara och varför. Fastighetsägarna oroas av att miljö- och klimatvärden underordnas kulturvärden och att varsamhets- och

skyddsbestämmelser omöjliggör ombyggnad av huset i enlighet med dagens miljö- och klimatstandard och till en rimlig kostnad.

**Planenhetens kommentar.** Varsamhetsbestämmelsen *k*, har efter granskningen tagits bort för huvudbyggnaden på fastigheten. Byggnaden omfattas dock av samma lagstiftning, 8 kap. 17 § plan- och bygglagen. Värdefulla byggnader har i samband med bygglovsansökningar alltid prövats enligt denna paragraf. När skydds- och varsamhetsbestämmelser anges i detaljplan så framgår information om hur ärenden kommer att hanteras. Enligt plan- och bygglagen skall kommunen vid planläggning skydda ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Inventeringen föreslås kvarstå utan revidering. Utpekade värdebarare utgör underlag i samband med bygglovsprövning. Vad gäller kulör, grund, form, material och utförande så är detta del av byggnadsbeskrivningen, konstateranden vid tidpunkten för inventeringen, och inte utpekat som värdebarare.

För punkterna som inleder fastighetsägarens yttrande, se samrådsredogörelsen daterad 2016-01-29. För punkter om översiktsplanen: Översiktsplanen anger att detaljplanläggning vid behov föregås av antikvariska förstudier och att skydds- och varsamhetsbestämmelser bör införas för kulturvärden som saknar planskydd (sida 60). Framtagna dokument av Boverket och Riksantikvarieämbetet är att läsa som handledningar och mallar. Kommunen granskar utförande och kvalitet i utredningar under planarbetet. Åtgärder för att beakta krav på miljö- och klimataspekter behöver inte stå i strid med varsamhetskravet. Miljömässiga aspekter underordnas inte kulturmiljövärden i lagen.

11. **Ägare till fastigheten Igelboda 36:1** lämnade ett yttrande i rätt tid under samrådstiden. Yttrandet angavs i samrådsredogörelsen felaktigt att det inkommit efter samrådstidens slut. Med anledning av detta redovisas yttrandet även i detta granskningsutlåtande. Fastighetsägaren ansåg att den äng, som i samrådet hade uteslutits ur planområdet, bör klassas som parkmark och bevaras.

**Planenhetens kommentar.** Mot bakgrund av flera fastighetsägares synpunkter beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 17 februari 2016 § 39 att ytan ska införlivas i detaljplanen och planläggas som parkmark. Till granskningen införlivades ängen i planen och föreslogs markanvändning parkmark (se samrådsredogörelsen, 2016-01-19).

12. **Ägare till fastigheten Igelboda 37:18** påpekar att många nyliga inbrott i bilar har ökat behovet av att uppföra garage på fastigheten. Fastighetsägarna meddelar att de tidigare har fått avslag för att bygga garage och hoppas att detaljplanen medger möjlighet till detta.

**Planenhetens kommentar.** Tillbyggnader prövas i varje enskilt fall efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och när fastighetsägare söker bygglov. För den aktuella fastigheten föreslås en total byggnadsarea om högst 1/10 av fastighetens yta plus ytterligare 15 kvm bruttoarea. Prickmark, mark där byggnad inte får uppföras, föreslås gälla sex meter in på alla fastigheter i planen mot angränsande allmän gata.

13. **Ägare till fastigheten Igelboda 39:3** ställer sig frågande till varför olika byggrätter används inom området, om intentionen är att skapa orättvisor. Fastighetsägaren

påpekar att den egna fastighetens byggrätt skiljer sig väsentligt från grannens. Fastighetsägarna anser att det är skamligt av kommunen att göra sådan åtskillnad tomter emellan och att samma byggrätt bör gälla inom hela planområdet. En motivering med grund i områdets historiska framväxt anses inte tillräcklig, och att bygglovensheden är de som avgör hur fastigheter bebyggs.

**Planenhetens kommentar.** Som fastighetsägaren påpekar varierar byggrätterna. Skillnaderna gäller idag och har gjällt sedan de ursprungliga planerna togs fram. Byggrätterna i de äldre planerna överförs till denna detaljplan för att samma förhållanden som tidigare varit gällande ska fortsätta gälla fastigheterna emellan och för att de bedömningar som legat till grund för bestämmelserna i området avseende byggrätt och tillåten höjd ska fortsätta att respekteras. Till detta medges 15 kvadratmeter ytterligare byggrätt bruttoarea inom hela planområdet. Intentionen är varken att göra avsteg från förhållningssättet genom att ändra byggrätten för specifika fastigheter eller att ändra byggrätten inom hela området. Samma byggrätt i hela området innebär antingen en inskränkning för vissa fastigheter eller möjlighet till omfattande nybyggnation i området, vilket inte är förenligt med planens syfte. Se också svar till fastighetsägare Igelboda 10:4, 12:19 och 14:11.

14. **Ägare till fastigheten Igelboda 39:8** anser att det inte framkommer motiv till varför förslaget tillåter fler lägenheter per fastighet eller en konsekvensbeskrivning av förslaget. Förslaget bör förkastas eftersom fastigheterna är för små för att innehålla fler lägenheter, bland annat mot bakgrund av de krav som ställs på utrymme för bilparkering. Områdets vägnät tolererar inte gatuparkering. Förslaget anses öka trängseln och osäkerheten för lekande barn. Kollektivtrafiken bli hårdare belastad, brandrisken öka till följd av fler boende och framkomligheten försämras för utryckningsfordon. Fler kök/lägenheter per fastighet gynnar grupper med starka särintressen, exempelvis de som vill inhysa au pair, som uppläter fastigheter för uthyrning eller som omvandlar fastigheter till bostadsrättsföreningar. De som har behov av ytterligare boarea får så genom planens övriga bestämmelser.

**Planenhetens kommentar.** I uppdraget från miljö- och stadsbyggnadsnämnden ingick att möjliggöra för fler lägenheter inom befintliga fastigheter. Många fastigheter är små vilket gör det svårt att inrymma fler bostäder. Mängden lägenheter begränsas av byggrätten, parkeringsmöjligheter, att förslaget ska passa in i området och uppfylla byggregler. Attefallshus får endast uppföras på fastigheter med en- och tvåbostadshus. Bedömningen är att dessa aspekter får till följd att fastigheterna inte kan inrymma fler än ett fåtal lägenheter vilket innebär en marginell påverkan på trafiken och trafiksäkerhetsmässiga risker, belastning på kollektivtrafik och risken för brand. Detaljplanen är ett led i att åstadkomma fler bostäder i hela kommunen, utifrån de mål och ambitioner som kommunen har satt upp.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Thomas Magnusson  
Planarkitekt





**Planbeskrivning  
ANTAGANDEHANDLING  
Upprättad i mars 2016,  
justerad i augusti 2016**

Dnr: KFKS 2013/646-214

## Igelboda

Detaljplan för Igelboda, fastighet Igelboda 2:1 m.fl.,  
Saltsjöbaden, Nacka kommun



Kartan visar var i Nacka kommun området ligger liksom områdets läge i Saltsjöbaden

### Planens syfte

Bebyggelsen i Igelboda har tillkommit över en lång tidsperiod. Därför finns också många stads- och detaljplaner som reglerar olika delar av området och som tillkommit ända från början av 1900-talet fram till idag. Bakgrunden till det nya planförslaget är att äldre lagstiftning gav möjlighet att ge dispens för bygglov om ”särskilda skäl” förelåg, något som inte är möjligt i nuvarande lagstiftning och som nu har gjort majoriteten av byggnaderna i området planstridiga. Detaljplanen syftar därför i första hand till att hantera de planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning och därmed att möjliggöra för mindre ändringar på fastigheterna som idag inte är möjliga. Ytterligare syften är att ge möjlighet för fastighetsägare att anordna fler kök/lägenheter inom fastigheten samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.

## Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 21 januari 2014 § 8. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010: 900) enligt dess lydelse före 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Bebyggelseinventering av Igelboda, Nacka kommun -  
*Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inför arbete med detaljplan*

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- PM-buller Igelboda (Igelboda 2:1 med flera fastigheter) – Sammanställning av bullersituationen i detaljplan Igelboda



Foton av KMV Forum

## Innehåll

1. Sammanfattning.....	3
2. Förutsättningar .....	4
3. Planförslaget .....	10
4. Konsekvenser av planen.....	24
5. Så genomförs planen.....	27
6. Medverkande i planarbetet .....	28

## I. Sammanfattning

### Huvuddrag i förslaget

Planområdet är beläget i norra Saltsjöbaden och avgränsas i norr och väster av Skogsö naturreservat och i söder av Saltsjöbanan, Torsvägen och andra bostadsområden i Saltsjöbaden. Planområdet regleras idag av 15 stadsplaner och 3 detaljplaner som tillkommit under en lång tidsperiod. Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av privatägd villafastigheter, cirka 350 fastigheter över en stor geografisk yta.

Bakgrund till det nya planförslaget är att äldre lagstiftning gav möjlighet att ge dispens för bygglov om ”särskilda skäl” förelåg, något som inte är möjligt i nuvarande lagstiftning och som nu har gjort majoriteten av byggnaderna inom området planstridiga. Detaljplanen syftar därför i första hand till att hantera de planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning och därmed möjliggöra för mindre ändringar på fastigheterna som idag inte är möjliga. Ytterligare syften är att ge möjlighet att anordna fler kök/lägenheter inom fastigheten samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.

Den nya detaljplanen är inte tänkt att ge underlag för ytterligare bebyggelse i området utan ämnar att underlätta för den redan befintliga bebyggelsen. Bebyggelse som har tillkommit i laga ordning föreslås därför bli planenlig genom en generell bestämmelse. Vidare föreslås en utökad byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea för hela planområdet utöver den byggrätt som överförs från respektive äldre stads- eller detaljplan. Den nya detaljplanen ger möjlighet att inreda fler kök/lägenheter per villafastighet och att inreda hela vinden. Bestämmelser om tillåtet antal våningar föreslås tas bort. Fastigheterna föreslås kunna bebyggas med ett minsta avstånd till tomtgräns om 4,5 meter, istället för 6 meter som gäller för de flesta fastigheterna idag. Samtliga fastighetsplaner (fastighetsindelningsbestämmelser) inom området föreslås upphävas. En kulturhistorisk inventering ligger till grund för förslaget och 83 byggnader föreslås få varsamhets- och/eller skyddsbestämmelse. Större ädellövträd och tall inom området föreslås skyddas.

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter ett nytt upphävande av strandskyddet i delar av området där strandskyddet återinträder när planen vinner laga kraft.

### Målområden 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. För denna detaljplan har följande målområden valts ut som prioriterade:

- En levande kulturmiljö - eftersom det i Igelboda finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som de äldre planerna inte skyddar.
- Effektiv mark- och resursanvändning - för att planförslaget föreslår en möjlighet till fler bostäder per fastighet, det vill säga en mer effektiv markanvändning som inte tar obebyggd mark i anspråk.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägoförhållanden

Området Igelboda ligger i kommundelen Saltsjöbaden i Nacka kommunens sydöstra del. Planområdet gränsar i norr och väster till Skogsö naturreservat. I söder utgör Torsvägen och Saltsjöbanans spår en gräns, men flerfamiljsbostäderna norr om Torsvägen innehålls inte i planområdet. Planen omfattar cirka 0,5 kvadratkilometer (drygt 50 hektar) landareal. Större grönytor och vägar inom planområdet ägs av kommunen. Resterande fastigheter inom planområdet ägs av respektive husägare.



Kartan visar ett flygfoto över Igelboda med omnejd.

### Översiktlig planering

En av Nacka kommunens fyra stadsbyggnadsstrategier, enligt översiktsplanen för Nacka (antagen 2012), är att ”utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning”. Detta är den strategi som framförallt stödjer planens framtagande. I denna beskrivs hur viktiga de lokala centrumen är för kommunens utveckling. Bebyggelsen i Igelboda växte fram redan i slutet av 1800-talet, mellan järnvägsstationerna Igelboda och Neglinge, och utgör ett viktigt underlag till Saltsjöbadens centrum. De generella riktlinjerna för planering och byggande som finns i översiktsplanen är vägledande i hela kommunen. Här står till exempel att miljön ska vara trygg, säker och tillgänglig och att byggandet ska vara klimatsmart, energieffektivt och sunt. Det aktuella området omfattas av en bebyggelse som uppförts över en längre tidsperiod. Här finns ett utbyggt vägnät, små mötesplatser, god tillgång till natur och även bra kollektivtrafikförsörjning.

I översiksplanen anges planområdet som ett område med gles blandad bebyggelse. Den nya detaljplanen är därför inte primärt tänkt att ge underlag för ytterligare bebyggelse, tanken är inte heller att tillåta bebyggelsen att växa i omfång. Meningen är däremot att den nya detaljplanen ska bekräfta den bebyggelse som redan finns på platsen och i vissa fall ge möjlighet till tillbyggnader av befintliga hus. Dessutom ges möjlighet att inrymma fler lägenheter per villa. Den nya detaljplanen överensstämmer därför med översiksplanens angivna markanvändning för området, och även dess strategier och intentioner i övrigt.

### Kulturvärden enligt plan- och bygglagen

I Nackas kommunals kulturmiljöprogram redovisas de kommunala kulturmiljöer som uppvisar *särskilt höga* kulturhistoriska värden. I det kapitel som behandlar villasamhället vid järnvägen finns inte Igelboda specifikt angivet. Inom planområdet Igelboda finns dock kulturhistoriska värden som skall bevaras enligt plan- och bygglagen.

Igelbodas bebyggelsemiljöer speglar det tidiga Igelboda med dess ursprungliga karaktär. Områdets läge mellan Neglinge station, som var Saltsjöbanans centralpunkt med förråd, verkstad, lok- och vagnsstall, och knutpunkten Igelboda station, skapade förutsättningar för en bebyggelse för framförallt järnvägens personal. Idag kan fortfarande områdets tidigare karaktär av tjänstemanna- och medelklassområde avläsas. Tomterna i Igelboda är rymliga men inte så stora som i det centrala, äldre Saltsjöbaden. Sedan de första villorna uppfördes har området förtätats och byggs ut med tydliga årsringar, särskilt i de norra och västra delarna. En väl bevarad bebyggelsemiljö möjliggör områdets avläsbarhet.

Enligt plan- och bygglagen skall kommunen vid planläggning skydda ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. För att Igelbodas kulturhistoriska värden skall bevaras måste dessa således få stöd i detaljplanen.

### Grönstruktur- och kustprogram

I Grönstrukturprogrammet för Nacka kommun pekas Skogsö naturreservat, norr om Igelboda, ut som ett viktigt ströv- och utflyktsområde med höga naturvärden och utvecklingspotential för friluftslivet. Skogsö naturreservat gränsar i sin tur till Lännerstasundet i norr, och området mellan bebyggelsen i Igelboda och sundet har ett utökat strandskydd om 300 meter. I kustprogrammet för Nacka kommun näms att Lännerstasundet är en farled av riksintresse och att det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas inom kustområdena. Det innebär bland annat att ingen ny fritidsbebyggelse får tillkomma utom som komplettering till befintlig bebyggelse. Utpekade värden i grönstruktur- och kustprogrammen påverkas inte av planförslaget.

### Andra projekt/beslut som berör planen

År 2013 fattade landstingsfullmäktige ett inriktningsbeslut om upprustning av Saltsjöbanan. Trafikförvaltningen ämnar se över Saltsjöbanan ur tillgänglighetssynpunkt. Igelboda station

ligger utanför planområdets sydvästra gräns. Utanför planens sydöstra gräns ligger Neglinge station. Både Igelboda station och Neglinge station innefattas i upprustningsprojektet. Stationshuset i Igelboda från 1913 är utpekat i kommunens kulturmiljöprogram.

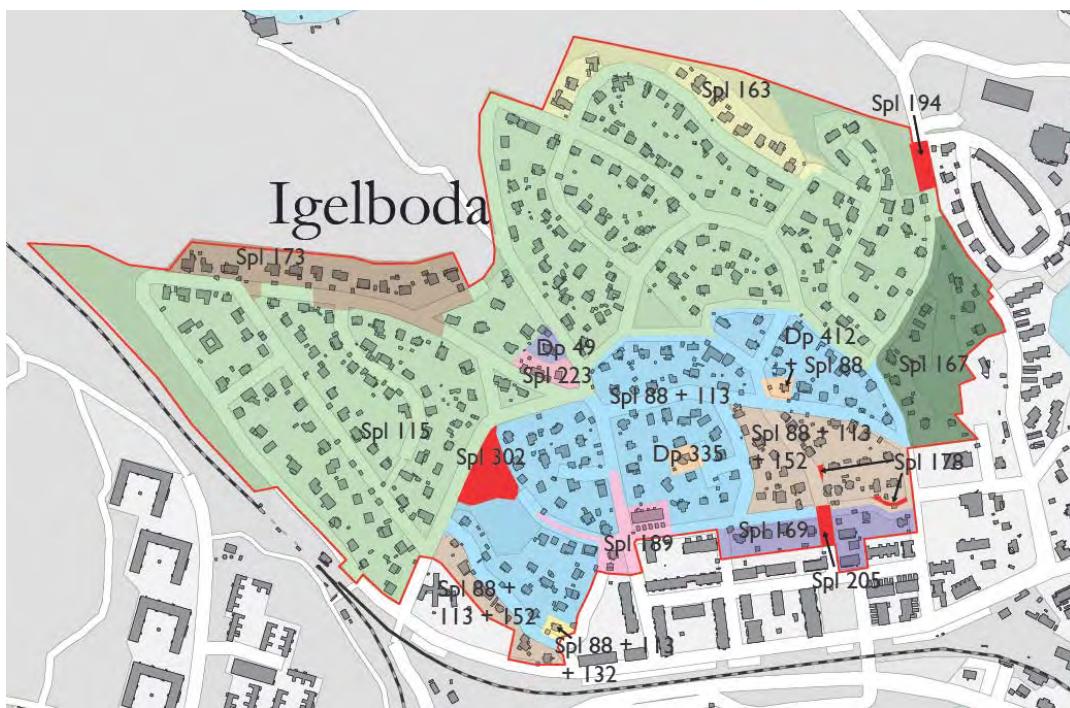
Trafikförvaltningen arbetar också med en åtgärdsplan för bullerstörda fastigheter utmed Saltsjöbanan. I deras prognos för buller från spårtrafik år 2030 har Trafikförvaltningen identifierat bullerstörda fastigheter som ligger inom planområdet, utmed Torsvägen.

För närliggande Saltsjöbadens Centrum med omnejd pågår ett programarbete som prövar förutsättningarna för att utveckla Saltsjöbadens centrum till en mer attraktiv och levande miljö med bostäder, arbetsplatser och service. Saltsjöbadens centrum är Igelbodas närmaste lokala centrum och viktigt att beakta i relation till denna detaljplan.

En detaljplan för Solsidan i Saltsjöbaden, som vann laga kraft i november 2015, har initierats av samma anledning som detta planarbete. Syftet med den planen var att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, ta bort begränsning av antalet tillåtna lägenheter per villafastighet samt hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ny lagstiftning.

### Detaljplaner

Området regleras idag av flera olika stads- och detaljplaner: stadsplanerna 88, 113, 115, 132, 152, 163, 167, 169, 173, 178, 189, 194, 205, 223, 302 liksom detaljplanerna 49, 335 och 412. Dessa planer ersätts av det nya planförslaget. Kartan nedan visar planområdet och vilka fastigheter som idag omfattas av respektive gällande stadsplan (Spl) eller detaljplan (Dp).



Kartan visar planområdets utbredning (röd linje) och de stads- och detaljplaner som reglerar området idag.

- *Stadsplan 88 från 1912.* Reglerar stora delar av Saltsjöbaden. Planen har i stor utsträckning ersatts eller kompletterats med senare planer och planändringar.
- *Stadsplan 113 från 1936.* Reglerar stora delar av Saltsjöbaden. Drygt 100 fastigheter inom planområdet regleras idag av denna plan som tillkom som en ändring av stadsplan 88.
- *Stadsplan 115 från 1936.* Gäller för 185 fastigheter, flest inom planområdet, och togs fram när Igelbodas äldre kärna skulle kompletteras av ny bebyggelse i norr och i väster.
- *Stadsplan 132 från 1946.* Gäller för en fastighet. Tillkom för att möjliggöra mindre tomt.
- *Stadsplan 152 från 1948.* Gäller för ett antal fastigheter i södra delarna av planområdet. Tillkom för att möjliggöra mindre tomter.
- *Stadsplan 163 från 1953.* Tillät uppförande av bebyggelse mot naturmarken i norr. Gäller för 11 fastigheter utmed Idunvägen.
- *Stadsplan 167 från 1956.* Gäller för 12 fastigheter i östra delarna av planområdet. Tillkom för att anpassa planförutsättningarna till då rådande förhållanden i området.
- *Stadsplan 169 från 1957.* Gäller för ett fåtal fastigheter i södra planområdet. Tillkom för att möjliggöra flerbostadshus och tillföra mer centrumkvaliteter till området. Flerbostadshusen innefattas inte i det nya planförslaget.
- *Stadsplan 173 från 1960.* Reglerar fastigheter norr om Sätravägen och möjliggjorde att ny bebyggelse uppfördes på platsen.
- *Stadsplan 178 från 1962.* Tillkom för att ge möjlighet att bredda vägen och förbättra siktförhållanden på två platser i sydöstra planområdet
- *Stadsplan 189 från 1964.* Planändring som bland annat möjliggjorde uppförande av radhus utmed Valhallavägen. Gäller för radhusen och ytterligare en fastighet i det nya planförslaget.
- *Stadsplan 194 från 1964.* Reglerar främst områden utanför planområdet. Endast en mindre del gatumark berörs i planområdets nordöstra delar.
- *Stadsplan 205 från 1966.* Reglerar främst områden utanför planområdet. Endast en mindre del gatumark berörs i planområdets sydöstra delar.
- *Stadsplan 223 från 1971.* Tillkom för att möjliggöra bevarande av en äldre torpbyggnad och andra byggrätten för fastigheten med torpet.
- *Stadsplan 302 från 1980.* Detaljplanen togs fram i syfte att bebygga platsen med en förskola/daghem, markanvändningen är idag allmänt ändamål. Platsen har sedan dess förblivit obebyggd och upplevs idag som en äng, del av större park.
- *Detaljplan 49 från 1990.* Gäller för en fastighet och tillkom för att möjliggöra att fastigheten delas upp i två.
- *Detaljplan 335 från 2004.* Gäller för en fastighet. Planändring för att möjliggöra en viss tillbyggnad.
- *Detaljplan 412 från 2007.* Gäller för en fastighet. Planändring för att möjliggöra en viss tillbyggnad.

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

I miljöbalken klassas hela skärgårdsområdet längs Upplands och Södermanlands kuster som riksintresse för sina samlade natur- och kulturvärden. I och med närheten till kusten anses Igelboda beröras av detta riksintresse för kust och skärgård. Norr om plangränsen, och delvis inom plangränsens norra delar, ligger Skogsö naturreservat som är av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Strax utanför planområdet i söder finns även riksintresse för kommunikationer i form av Saltsjöbanan. I närheten av planområdet finns riksintresse för

kommunikationer också i form av farled (Baggensstäket-Baggensfjärden). Delar av planområdet är dessutom av lokalt intresse för kulturmiljövården. Planförslaget bedöms inte påverka dessa riksintressen negativt.

### Området idag

Igelboda utgörs av friliggande småhusbebyggelse med inslag av grupphus, där de senare dock framförallt ligger utanför planområdets gräns i söder. Från söder sluttar terrängen i planområdet svagt uppåt mot Skogsö naturreservat som tar vid i norr. Inom planområdet finns flertalet kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Många av byggnaderna är välbevarade villor av egnahemskarakter som speglar den tjänstemannastatus som genom åren vuxit fram i området. Vidare finns ett antal villor i nationalromantisk stil med inslag av jugend som skiljer sig något från övriga hus i Igelboda vad gäller storlek och arkitektonisk utformning. Precis utanför planområdets sydöstra hörn ligger Neglinge skola med årskurser F-5, ett välbevarat sten- och trähus som byggdes för Stockholmsutställningen år 1897.

Större delen av planområdet utgörs av privata fastigheter men ett par större grönytor och parker finns utspridda inom området. Ett antal bredare vägar löper genom Igelboda där bilar i motsatta riktningar lätt kan mötas. De flesta vägarna är dock smala, vilket uppmuntrar till låga hastigheter och hänsynstagande i trafiken. Välsköpta trädalléer återfinns längs framförallt Odenvägen och Vasavägen. Villatomterna i planområdet är av olika karaktär, där vissa har höga häckar direkt mot vägen och andra tomter är utformade med en mer öppen karaktär. Igelbodas närmaste lokala centrum är Saltsjöbaden centrum, beläget någon kilometer sydväst om planområdet.

### Buller

Ett buller-PM som beskriver bullersituationen inom planområdet har tagits fram (2016-06-21) som underlag för detaljplanen. För bedömningen av vägtrafikbuller har beräkningar från Nacka kommunens bullerkartläggning från år 2015 använts och avser dagens situation. Underlaget till beräkningar av ljudnivåer från spårtrafik har erhållits från Trafikförvaltningen enligt mätningar utförda 2013. All information om antal tåg, medel och maxlängd, hastigheter samt skärmar har erhållits från Trafikförvaltningens åtgärdsprogram med beräkningar prognosår 2030. Beräkningarna avser en fördubbling av trafiken till år 2030.

De fastigheter som får högst ljudnivå från vägtrafik ligger längs Igelbodavägen och Skogsövägen och de fastigheter som påverkas av buller från Saltsjöbanan ligger längs Torsvägen. Fastigheterna utmed dessa vägar exponeras för ljudnivåer över riktvärdet 55 dB(A). Enligt Trafikförvaltningens prognos för ljudnivåer år 2030 orsakade av Saltsjöbanan berörs framförallt fastigheter utmed Torsvägen. Det behövs lokala åtgärder på uteplats och fönster för att klara bullernivåerna 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå orsakade av Saltsjöbanan.

En ny mätning som genomfördes år 2015 visade på högre ljudnivåer jämfört med år 2013. Trafikförvaltningen utreder under hösten 2016 vad avvikelsen mellan mätningarna beror på.



Ekvivalent ljudnivå, 2 meter över mark, från vägtrafik och Saltsjöbanan, dagens situation (år 2015).

Buller-PM anger att det finns risk för hjul- och kurvskrik från Saltsjöbanan. Ljudet är olika beroende av bland annat slitage och väder varför det är svårt att mäta dessa ljudnivåer till relevanta värden. Buller-PM anger också att det på Saltsjöbanan enstaka gånger per år kan pågå underhållsarbeten nattetid.

### Avsöndrade fastigheter

I området finns drygt 30 så kallade avsöndrade fastigheter. Avsöndring är en äldre metod för att bilda fastigheter. Oftast finns en köpehandling som grund och som avgör fastighetens innehåll och utformning, dåremot saknas ofta en karta. Någon utstakning/gränsmarkering användes inte och gränser bestod i alltför stängsel, murar, häckar och järnrör till ingenting.

Gränser för fastigheter som har tillkommit genom avsöndring kan juridiskt sett inte anses som i laga ordning tillkomna gränser. I dessa fall kan den verkliga gränsen skilja sig från den digitala. För de 30 fastigheter som uppkommit genom avsöndring vetter cirka 60 gränser mot gatumark allmän plats, det vill säga mot mark som ägs av Nacka kommun.

För att säkerställa läge för gränser som uppkommit genom avsöndring krävs en fastighetsbestämning. Vid fastighetsbestämning fastställs var gränsen går efter utredning med hjälp av tillgängligt kartmaterial, eftersökning av gränsmärken, hävd på marken med mera. I uppdraget att ta fram en ny detaljplan för Igelboda har inte ingått att genomföra fastighetsbestämning. Detaljplanens karaktär, som inte medför några förändringar av allmän plats eller investeringar i allmänna anläggningar, gör att fastighetsbestämning inte är en del

av planarbetet. Att fastighetsbestämma gränser är kostsamt och en eventuell onödig utgift tills dess att fastighetsägare med avsöndrade gränser söker bygglov för att göra mindre ändringar på fastigheten. En konsekvens av att inte kontrollera dessa gränser är att kartmaterialet, plankartan, kan innehålla smärre felaktigheter. Detta kan i sin tur innebära att byggrätter inte kan utnyttjas fullt ut eller att lednings- och gatuutrymmen inte räcker till. En fastighetsbestämning kan också visa att gränserna stämde någorlunda överens med de tolkade/digitala gränserna och därmed inte ge några större konsekvenser.

Eventuellt kan detta innebära komplikationer för den enskilde fastighetsägaren vid en bygglovsansökan (det vill säga för fastighetsägare vars fastigheter är avsöndrade). Bedömningen är dock att de komplikationer som kan uppstå inte står i proportion till kostnaden för att utreda de avsöndrade fastigheterna i området inom ramen för denna detaljplan. De potentiella problemen som alltså kan, men inte behöver uppstå, legitimerar inte att alla fastighetsägare i området får vänta på detaljplanens genomförande.

### 3. Planförslaget

Detaljplanen syftar i första hand till att hantera de planstridigheter som uppkommit på grund av ändrad lagstiftning och möjliggöra för mindre ändringar på fastigheten som idag inte är möjliga. Ytterligare syften är att ge möjlighet att anordna fler kök/lägenheter inom fastigheten samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader och större träd.

I korthet innehåller detaljplanen att:

- Bebyggelse som tillkommit i laga ordning blir planenlig.
- Samma byggrätter och byggnadshöjder som idag reglerar området fortsätter att gälla. Utöver detta tillkommer en utökad byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea för hela planområdet. Den tillkommande byggrätten blir möjlig att utnyttja för fastigheter där inte byggrätten redan överskridits med mer än 15 kvadratmeter byggnadsarea (BYA). Bebyggelsens höjd regleras endast med den byggnadshöjd som redan gäller i planen. Antal våningar har däremot tagits bort.
- Det blir möjligt att inreda fler kök/lägenheter per fastighet
- Det blir möjligt att inreda hela vinden.
- Bebyggelsens minsta avstånd till tomtgräns blir 4,5 meter. Tidigare har 6 meter varit gällande för majoriteten av fastigheterna.
- Samtliga fastighets- och tomtindelningsplaner/fastighetsindelningsbestämmelser inom området upphävs. De reglerar idag hur kvarteren och tomterna i området får utformas men då Igelboda idag anses vara fullt utbyggt utgör de ett hinder för mindre fastighetsregleringar.
- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skyddas. 83 byggnader föreslås få varsamhetsbestämmelse och/eller skyddsbestämmelse. 22 av dessa föreslås få varsamhetsbestämmelsen  $k_1$ , 30 byggnader föreslås få varsamhetsbestämmelsen  $k_2$  och 31 byggnader föreslås få  $k_1$  och skyddsbestämmelsen  $q$ . Byggnader som föreslås få  $q$  eller  $k_2$  är särskilt värdefulla och ska uteslutas från lovfrria åtgärder enligt PBL 9

kap 4 d § första stycket, gällande vad som avses i 4a § -4c § (Attefallsreformen). För de berörda fastigheterna krävs bygglov för så kallade Attefallshus, takkupor, tillbyggnad om 15 kvadratmeter samt inreda en ytterligare bostad i ett enbostadshus.

- Större ädellövträd och tall med en stamdiameter överstigande 0,3 meter mätt 1,3 meter ovan mark skyddas.
- Markanvändning ändras på den yta som idag är planlagd för allmänt ändamål. Ny föreslagen markanvändning är park.

### **Hantering av planstridiga byggnader**

En generell bestämmelse införs för hela planområdet i syfte att komma till rätta med befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning men som inte överensstämmer med bestämmelser i planförslaget. Bestämmelsen innebär att dessa byggnader ska ses som planenliga och att de får återuppföras vid brand eller annan skada, det vill säga svåra skador så som omfattande fuktskador eller hussvamp.

Bakgrunden till den uppkomna situationen är att äldre lagstiftning gav möjlighet att i samband med bygglov bevilja dispens om ”särskilda skäl” förelåg, något som inte är möjligt enligt nuvarande lagstiftning. När fastighetsägare söker bygglov, för större eller mindre åtgärder, uppstår därmed problem om exempelvis byggnaden fått dispens för att placeras närmare tomtgräns eller att vara högre än vad planen tillåter. Även om det finns byggrätt kvar att utnyttja avslas bygglovet för att byggnaden är planstridig (strider mot gällande plan). Detta planförslag föreslår alltså att byggnaden blir planenlig och således kan eventuell outnyttjad byggrätt prövas i en bygglovsprocess. Lämplighetsprövningen i bygglovsskedet avgör hur till-, på- och ombyggnader får ske.

### **Byggrätt och byggnadshöjd**

De äldre stads- och detaljplanerna som idag gäller i området skiljer sig åt vad gäller tillåten byggrätt och byggnadshöjd. Byggrätter och byggnadshöjd i de äldre planerna överförs till detta planförslag för att samma förhållanden som tidigare varit gällande ska fortsätta gälla fastigheterna emellan och för att de bedömningar som tidigare legat till grund för bestämmelserna i området avseende byggrätt och tillåten höjd ska fortsätta att respekteras. Utöver den byggrätt som överförts från respektive äldre stads- eller detaljplan ger planförslaget en tillkommande byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea i hela planområdet. Den tillkommande byggrätten om 15 kvadratmeter blir möjlig att utnyttja för fastigheter där inte redan byggrätten har överskridits med mer än 15 kvadratmeter byggnadsarea (BYA). Tabellen nedan visa tre exempel på hur fastigheter kan påverkas av den nya detaljplanens bestämmelser avseende byggrätt:

Fastighet	Redan utnyttjad byggrätt (BYA)	Byggrätt enligt äldre stads- eller detaljplan	Byggrätt med den nya detaljplanen	Kan utnyttja den utökade byggrätten	Kommentar
Fastighet X	118 m <sup>2</sup> BYA	120 m <sup>2</sup> BYA	120 m <sup>2</sup> BYA + 15 m <sup>2</sup> BTA	Ja	Har 17 m <sup>2</sup> kvarstående byggrätt att utnyttja, varav 2 m <sup>2</sup> BYA och 15 m <sup>2</sup> BTA
Fastighet Y	157 m <sup>2</sup> BYA	150 m <sup>2</sup> BYA	150 m <sup>2</sup> BYA + 15 m <sup>2</sup> BTA	Ja	Kan utnyttja byggrätt upp till 165, det vill säga ytterligare 8 m <sup>2</sup> BTA
Fastighet Z	180 m <sup>2</sup> BYA	160 m <sup>2</sup> BYA	160 m <sup>2</sup> BYA + 15 m <sup>2</sup> BTA	Nej	Har redan överstigit den ursprungliga byggrätten med mer än 15 m <sup>2</sup> BTA

I äldre planer används ofta begreppet *areal*. Detta begrepp används inte längre vid detaljplaneläggning och det nya planförslaget tolkar areal som *byggnadsarea* (BYA), den area som byggnaden upptar på marken utan hänsyn till antal våningar och höjd.

Den tillkommande byggrätten om 15 kvadratmeter anges som bruttoarea (BTA), vilket är de mätvärda utrymmena av våningsplanen. Den tillkommande byggrätten kan alltså fördelas på antingen ett eller flera våningsplan. Den sammanlagda arean för tillbyggnaden får vara högst 15 kvadratmeter.

I äldre planer används också begreppet *höjd*. Detta begrepp används inte heller längre vid detaljplaneläggning och i det nya planförslaget anges istället *byggnadshöjd* (för definition, se Plan- och byggförordningen 1 kap 3§).

## Hantering av interiöra begränsningar

### Antal tillåtna kök/lägenheter per fastighet

Bestämmelser i gällande stads- och detaljplaner begränsar för majoriteten av fastigheterna inom området antalet tillåtna kök/lägenheter per villa. Dessa bestämmelser föreslås tas bort så att det inte finns någon begränsning för antal kök/lägenheter. Detta görs för att skapa ett flexibelt boende med möjlighet att inrymma fler lägenheter per villafastighet. Fortfarande begränsas antalet möjliga lägenheter inom varje villafastighet av exempelvis fastighetens byggrätt och storlek, kommunens parkeringsstandard, prickmark och infartslösningar samt inomhuskrav för varje lägenhet enligt BBR.

### Inredning av vind

Bestämmelser i gällande stads- och detaljplaner begränsar för majoriteten av fastigheterna också möjligheten att inreda vind. I vissa fall har vind fått inredas till en tredjedel, i vissa fall inte alls. Dessa bestämmelser föreslås tas bort så att det inte finns någon begränsning för inredning av vind inom planområdet.

## Våningsantal

Tidigare har byggnaderna inom planområdet reglerats av en våningsangivelse. Planförslaget föreslår att begränsningar i våningsantal tas bort och att byggnadernas höjd endast regleras genom byggnadshöjd. Då regelverket gällande våningsbegreppet har ändrats genom åren underlättar denna ändring för tolkning och hantering av bygglovsärenden.

## Placering på tomt

I stadsplanerna 113, 115 och 167, som reglerar majoriteten av fastigheterna i området (cirka 300 fastigheter), har bebyggelsens placering på tomten reglerats av en bestämmelse som anger att det ska vara minst 6 meter mellan bebyggelse och tomtgräns. Det nya planförslaget föreslår att minsta avstånd till tomtgräns för bebyggelse inom hela planområdet ska vara 4,5 meter. Det innebär 1,5 meter närmare tomtgräns än vad som gäller för de flesta fastigheterna idag. För några planer har 4,5 meter redan varit gällande och för ytterligare några planer har det inte funnits något angivet metertal för minsta avstånd till tomtgräns, var på byggnadsstadgan i en eventuell bygglovsprövning anger som utgångspunkt 4,5 meter. För fastigheter som reglerats av dessa planer blir det alltså ingen skillnad från nuvarande situation förutom att planen tydliggör bebyggelsens avstånd till tomtgräns.

Punktpickad mark, mark där byggnad inte får uppföras, finns idag i vissa äldre stads- och detaljplaner på fastigheternas tomter ut mot gator och allmänna platser i området. I det nya planförslaget införs en remsa om 6 meter prickad mark från allmän plats (det vill säga framförallt gator) inom hela planområdet. Detta görs dels för att säkerställa åtkomst för befintliga underjordiska ledningar som i vissa fall är dragna i dessa lägen, men också av trafiksäkerhetsskäl och siktlinjer för förbipasserande och bilar som angör garage inne på fastigheter. Befintliga byggnader som helt eller delvis hamnar inom punktpickad mark ska dock, om uppförda i laga ordning, anses vara planenliga (se rubriken ”Hantering av planstridiga byggnader”).

Några få fastigheter har i äldre planer reglerats av omfattande punktpickad mark på stora delar av fastigheten. Eftersom dessa fastigheter också har bestämmelser för tillåten byggrätt anses den omfattande prickade marken i flera fall vara överflödig och tas bort i den nya detaljplanen. På ett fåtal platser är dock bedömningen att den omfattande punktpickade marken runt fastigheten bör finnas kvar. Framförallt gäller detta i planområdets norra delar mot Skogsö naturreservat för att övergången mellan naturreservatet och bebyggelsen ska ske gradvis och naturligt. Det gäller också för fastigheterna Igelboda 37:19-37:23 utmed Valhallavägen. Dessa fastigheter utgör tillsammans en sammanbyggd radhuslänga och föreslås att fortsatt omgärdas av omfattande punktpickad mark då längans sammantagna helhetsintryck bör bevaras. Även för Igelboda torp, på fastighet Igelboda 10:11, föreslås punktpickad mark runt hela byggnaden på grund av dess kulturhistoriska betydelse. På fastigheten i övrigt tas omfattande punktpickad mark bort, där gäller istället fastighetens byggrätt.

## Läsinstruktioner till tabell och karta ( nästa sida )

Tabellen och kartan på nästa sida är en vägledning för att kunna se skillnaden mellan nu gällande bestämmelser i de äldre stads- och detaljplanerna i området och de nya bestämmelserna i planförslaget. Den färg som syns till vänster i tabellen för en specifik plan motsvaras av samma färg i kartan för det område som den specifika planen idag gäller. Tabellen är uppdelad så att de vågräta raderna visar varje äldre plans förhållande till den nya detaljplanen. Varje vit rad är bestämmelser från de äldre planerna och varje grå rad visar det nya planförslagets bestämmelser.

Rader utan värde ( - ) innebär antingen att detta inte har reglerats i den äldre detaljplanen eller att det inte regleras i den nya detaljplanen.

- Ingen angiven byggrätt för komplementbyggnad innebär att en sådan räknas in i den totala byggrätten för fastigheten.
- Ingen bestämmelse för höjd på komplementbyggnad innebär att lämplighetsprövning avgör hur hög komplementbyggnaden får vara.
- Inget värde för antal våningar, möjlighet att inreda vind och antal lägenheter per fastighet innebär att detta inte regleras av den nya detaljplanen.
- Inget värde för bebyggelsens minsta avstånd till tomtgräns innebär att prövning sker mot Byggnadsstadgan. Byggnadsstadgan anger som standard 4,5 meter.

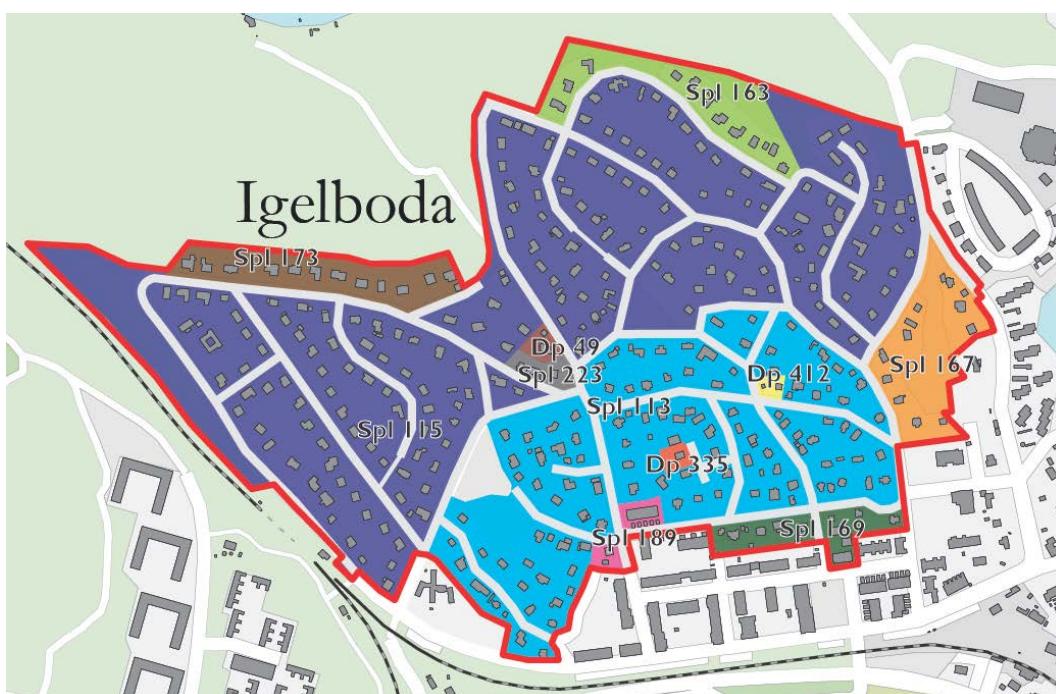
I de fall en fotnot finns på raden finns ett förtydligande under tabellen. Med byggrätt åsyftas byggnadsarea (BYA) om ingenting annat anges (bruttoarea förkortas BTA). Med höjd åsyftas byggnadshöjd om ingenting annat anges.

### Exempel

Fastighet X regleras idag av stadsplan 113. Fastigheten får bebyggas till 1/10 av fastighetens yta och komplementbyggnad får vara högst 40 kvadratmeter. Byggnadshöjd för huvudbyggnad är högst 8 meter och för komplementbyggnad 3 meter. Med det nya förslaget fortsätter dessa bestämmelser att gälla. Fastighet X får i och med det nya förslaget även en tillkommande byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea.

Enligt stadsplan 113 får huset på fastighet X ha högst 2 våningar men i det nya förslaget finns ingen begränsning för antalet våningar. Enligt stadsplan 113 får 1/3 av vinden inredas men i det nya förslaget får hela vinden inredas. Enligt stadsplan 113 får endast ett kök/en lägenhet finnas på fastigheten men i det nya förslaget finns ingen begränsning för antalet kök/lägenheter. Enligt stadsplan 113 ska avståndet till tomtgräns vara minst 6 meter men i det nya förslaget ska avståndet vara minst 4,5 meter.

GÄLLANDE PLAN		BYGGRÄTT		BYGGNAÐSHÖJD		VÄNINGSLANTAL & INTERIÖR		PLACERING		
Planens namn/nummer (antal berörda fastigheter)	Huvudbyggnad	Komplement- byggnad	Tillkommande byggrätt	Huvudbyggnad	Komplement- byggnad	Väning- slantal	Möjlighet att inreda vind	Antal lägenheter per fastighet	Bebyggnens avstånd till tomgräns	
Spl 223 (2)	Äldre plan	160 kvm BYA	40 kvm		4,4/7,6 m	3 m	1 och 2	-	1	-
	Ny plan	<b>160 kvm BYA</b>	<b>40 kvm</b>	<b>15 kvm BTA</b>	<b>4,4/7,6 m</b>	<b>3 m</b>	-	-	-	<b>4,5 m</b>
Dp 49 (1)	Äldre plan	160 kvm BYA	46 kvm		7,6 m	3 m	2	-	2	-
	Ny plan	<b>160 kvm BYA</b>	<b>46 kvm</b>	<b>15 kvm BTA</b>	<b>7,6 m</b>	<b>3 m</b>	-	-	-	<b>4,5 m</b>
Spl 115 (185)	Äldre plan	1/10 av fastighet <sup>1</sup>	-		8 m	3 m	2	1/3 får inredas	1	6 m
	Ny plan	<b>1/10 av fastighet<sup>1</sup></b>	-	<b>15 kvm BTA</b>	<b>8 m</b>	<b>3 m</b>	-	-	-	<b>4,5 m</b>
Spl 173 (12)	Äldre plan	120 kvm BYA <sup>2</sup>	30 kvm		7,5 m	-	2	-	1	-
	Ny plan	<b>120 kvm BYA<sup>2</sup></b>	<b>30 kvm</b>	<b>15 kvm BTA</b>	<b>7,5 m</b>	<b>3 m</b>	-	-	-	<b>4,5 m</b>
Spl 113 (106)	Äldre plan	1/10 av fastighet	40 kvm		8 m	3 m	2	1/3 får inredas	1	6 m
	Ny plan	<b>1/10 av fastighet</b>	<b>40 kvm</b>	<b>15 kvm BTA</b>	<b>8 m</b>	<b>3 m</b>	-	-	-	<b>4,5 m</b>
Spl 163 (11)	Äldre plan	140 kvm BYA	-		5 m/7,5 m	-	1	1/3 får inredas	2	-
	Ny plan	<b>140 kvm BYA</b>	-	<b>15 kvm BTA</b>	<b>5 m/7,5 m</b>	<b>3 m</b>	-	-	-	<b>4,5 m</b>
Spl 169 (8)	Äldre plan	1/6 av fastighet <sup>3</sup>	15 kvm		7,6 m/10,5 m	3 m	2 och 3	-	-	-
	Ny plan	<b>1/6 av fastighet<sup>3</sup></b>	<b>15 kvm</b>	<b>15 kvm BTA</b>	<b>7,6 m/10,5 m</b>	<b>3 m</b>	-	-	-	<b>4,5 m</b>
Spl 167 (12)	Äldre plan	1/7 av fastighet	-		7,6 m	-	2	-	2	6 m
	Ny plan	<b>1/7 av fastighet</b>	-	<b>15 kvm BTA</b>	<b>7,6 m</b>	<b>3 m</b>	-	-	-	<b>4,5 m</b>
Dp 412 (1)	Äldre plan	100 kvm BYA	30 kvm <sup>5</sup>		6 m	4 m nockh.	2	-	-	4,5 m
	Ny plan	<b>100 kvm BYA</b>	<b>30 kvm<sup>5</sup></b>	<b>15 kvm BTA</b>	<b>6 m</b>	<b>3 m</b>	-	-	-	<b>4,5 m</b>
Dp 335 (1)	Äldre plan	140 kvm BYA	-		6 m	-	2	-	-	Prickmark <sup>6</sup>
	Ny plan	<b>140 kvm BYA</b>	-	<b>15 kvm BTA</b>	<b>6 m</b>	<b>3 m</b>	-	-	-	<b>4,5 m</b>
Spl 189 (6)	Äldre plan	1/6 av fastighet <sup>4</sup>	-		7,5 m	2,5 m	2	Får inte inredas	2	Prickmark <sup>6</sup>
	Ny plan	<b>1/6 av fastighet<sup>4</sup></b>	-	<b>15 kvm BTA</b>	<b>7,5 m</b>	<b>3 m</b>	-	-	-	<b>4,5 m<sup>6</sup></b>

<sup>1</sup> Om fastigheten är större än 2000 kvm får ytterligare en byggnad om 50 kvm uppföras<sup>2</sup> Om byggnad är uppförd i endast en våning får fastigheten bebyggas till 1/5<sup>3</sup> Byggnads bottenvyta får inte överstiga 200 kvm<sup>4</sup> 1/6 av fastighet gäller för friliggande hus. Radhus regleras av omfattande prickmark<sup>5</sup> Altan om 15 kvm får uppföras<sup>6</sup> Har reglerats av omfattande prickmark. Radhusen regleras fortsatt av prickmark

Kartan visar planområdet i röd linje och de äldre stads- och detaljplaner som reglerar bebyggelsen inom området idag. Samma färger finns i tabellen ovan för respektive äldre stads- och detaljplan

## **Fastighetsplaner (fastighetsindelningsbestämmelser)**

Samtliga fastighetsplaner inom området upphävs (fastighetsplaner gäller numera som fastighetsindelningsbestämmelser enligt 4 kap. 18 § plan- och bygglagen). Mellan åren 1925 och 1972 tillkom totalt 74 fastighetsplaner i området för att dela in kvarter i fastigheter. Dessa planer fyller inte någon funktion när området är utbyggt utan utgör snarare ett hinder för fastighetsägare att utföra mindre fastighetsregleringar. Fastigheternas minsta storlek regleras istället. Följande fastighetsplaner/fastighetsindelningsbestämmelser upphävs:

<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>Fastighetsplan/ tomtindelning</b>	<b>Akt</b>
Igelboda 3:1, 3:2, 3:3	Tomtindelning: Iskarlen	0182K-4/1961
Igelboda 4:1, 4:2, 4:3, 4:4, 4:5, 4:6, 4:7	Tomtindelning: Isblomman	0182K-3/1961
Igelboda 5:1, 5:2	Tomtindelning: Iglon	0182K-2/1961
Igelboda 6:1, 6:2, 6:3, 6:4, 6:6, 6:8, 6:9, 6:10, 6:11, 6:12, 6:13	Tomtindelning: Ilgodset	0182K-2/1946, 0182K-105/1947, 0182K-47/1963
Igelboda 7:1, 7:2, 7:3, 7:4, 7:5, 7:6, 7:7, 7:8, 7:9, 7:10, 7:11, 7:12, 7:13, 7:15, 7:17, 7:18, 7:19, 7:20, 7:21, 7:22, 7:23, 7:24, 7:25	Tomtindelning: Inspektoren	0182K-4/1939, 0182K-97/1947
Igelboda 8:2, 8:3, 8:4, 8:5, 8:6, 8:10, 8:11, 8:12, 8:13, 8:14, 8:15, 8:16, 8:17, 8:19, 8:20, 8:21, 8:22	Tomtindelning: Ilexpressen	0182K-2/1940, 0182K-1/1942, 0182K-6/1947, 0182K-3/1948, 0182K-15/1970
Igelboda 9:4, 9:6, 9:7, 9:8, 9:9, 9:10, 9:11, 9:12, 9:13, 9:14, 9:15, 9:16, 9:17, 9:18, 9:19, 9:20, 9:21, 9:22, 9:27, 9:24, 9:25, 9:26, 9:28, 9:29	Tomtindelning: Ibis	0182K-31/1939, 0182K-11/1943, 0182K-106/1947, 0182K-40/1966
Igelboda 10:2, 10:3, 10:4	Tomtindelning: Idegranen, Ibis	0182K-10/1937
Igelboda 10:7, 10:8, 10:9, 10:10, 10:11, 10:12	Tomtindelning: Idegranen	0182K-6/1961, 0182K-33/1971, 0182K-2/1972
Igelboda 11:1, 11:2	Tomtindelning: Igelkotten	0182K-5/1937
Igelboda 12:1, 12:2, 12:3, 12:4, 12:5, 12:6, 12:7, 12:8, 12:9, 12:10, 12:11, 12:13, 12:14, 12:15, 12:16, 12:17, 12:18, 12:19, 12:20, 12:21, 12:22, 12:23, 12:24	Tomtindelning: Idun	0182K-14/1937, 0182K-11/1946
Igelboda 13:1, 13:2, 13:3	Tomtindelning: Isbiten	0182K-89/1953
Igelboda 14:1	Tomtindelning: Idealet	0182K-9/1937
Igelboda 14:2, 14:3, 14:4, 14:5, 14:6, 14:7, 14:8, 14:9, 14:10, 14:11, 14:12, 15:4, 15:7, 15:8, 15:9, 15:11, 15:12, 15:13, 15:14, 15:15, 15:16, 15:18, 15:20, 15:22, 15:23, 15:27	Tomtindelning: Ingenjören, idealet	0182K-94/1947
Igelboda 15:5, 15:6, 15:30	Tomtindelning: Ingenjören	0182K-30/1943, 0182K-128/1965
Igelboda 15:28, 15:29	Fastighetsplan: Ingenjören	0182K-93/2
Igelboda 16:1, 16:2, 16:3, 16:4, 16:5, 16:6, 16:7, 16:8	Tomtindelning: Isberget	0182K-90/1953
Igelboda 17:1, 17:4, 17:5, 17:6, 17:7, 17:8, 17:9, 17:10, 17:11, 17:12, 17:13, 17:17, 17:15, 17:16	Tomtindelning: Intendenten	0182K-4/1937, 0182K-18/1943, 0182K-6/1945, 0182K-95/28

Igelboda	18:1, 18:2, 18:3, 18:4, 18:5, 18:6, 18:7, 18:8, 18:9, 18:10, 18:11, 18:12, 18:13	Tomtindelning: Isbjörn	0182K-32/1926, 0182K-19/1927, 0182K-49/1960
Igelboda	19:1, 19:2, 19:3, 20:1, 20:2, 20:3, 20:4, 20:5	Tomtindelning: Iris	0182K-8/1931, 0182K-27/1943
Igelboda	20:6, 20:7, 20:8, 20:13, 20:14, 20:15	Tomtindelning: Ingenting	0182K-21/1948, 0182K-2/1953
Igelboda	21:1, 21:2, 21:3, 21:4, 21:5, 21:6, 21:7, 21:8, 21:9, 21:10, 21:11, 21:12, 21:13	Tomtindelning: Italien	0182K-7/1937, 0182K-8/1945
Igelboda	22:1, 22:2, 22:3, 22:4, 22:5, 22:6, 22:7, 22:8, 22:9, 22:10, 22:11, 22:12, 22:13, 22:14, 22:15, 22:16, 22:17, 22:18, 22:19	Tomtindelning: Istappen	0182K-3/1952
Igelboda	23:5, 23:11, 23:12, 23:14, 23:15, 23:16, 23:17, 23:19, 23:6	Tomtindelning: Institutet	0182K-26/1957, 0182K-15/1930
Igelboda	24:1	Tomtindelning: Insprängningen	0182K-27/1957
Igelboda	24:16, 24:17	Fastighetsplan: Insprängningen	0182K-89/100
Igelboda	32:1, 32:3, 32:5, 32:6, 32:10, 32:8, 32:9	Tomtindelning: Isis	0182K-36/1926, 0182K-11/1945, 0182K-22/1956, 0182K-37/1968
Igelboda	33:1, 33:2, 33:3, 33:4, 33:5, 33:6, 33:7, 33:8, 33:9, 33:10, 33:11, 33:12, 33:15, 33:16	Tomtindelning: Idrotten	0182K-49/1927, 0182K-19/1943, 0182K-17/1946, 0182K-12/1971
Igelboda	34:1	Tomtindelning: Island	0182K-122/1965
Igelboda	35:2, 35:3, 35:4, 35:5, 35:6, 35:7	Tomtindelning: Igeln	0182K-4/1942, 0182K-15/1945
Igelboda	36:1, 36:3, 36:4, 36:5, 36:6, 36:8, 36:9, 36:10, 36:11	Tomtindelning: Irland	0182K-1/1925, 0182K-18/1927, 0182K-18/1957
Igelboda	37:2, 37:3, 37:4, 37:6, 37:7, 37:8, 37:9, 37:10, 37:11, 37:12, 37:13, 37:14, 37:15, 37:16, 37:17, 37:18, 37:19, 37:20, 37:21, 37:22, 37:23	Tomtindelning: Inlandet	0182K-50/1927, 0182K-33/1926, 0182K-5/1943, 0182K-116/1947, 0182K-25/1965
Igelboda	38:2, 38:3	Tomtindelning: Intäkten	0182K-6/1943
Igelboda	39:1, 39:2, 39:3, 39:4, 39:5, 39:6, 39:7, 39:8, 39:9	Tomtindelning: Ingegård	0182K-25/1926, 0182K-12/1950
Igelboda	40:1, 40:3, 40:4, 40:5, 40:6, 40:8, 40:9, 40:11, 40:12, 40:13, 40:14, 40:15, 40:16, 40:20, 40:21, 40:22, 40:23	Tomtindelning: Idogheten	0182K-24/1963
Igelboda	42:4, 42:5, 42:6, 42:7	Tomtindelning: Industrien	0182K-48/1957
Igelboda	45:2, 45:3, 45:4, 45:5	Tomtindelning: Irrblosset	0182K-117/1962

### Minsta fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek inom hela planområdet föreslås vara 1000 kvadratmeter. Befintliga fastigheter som är mindre än 1000 kvadratmeter ska ses som planenliga. För några få fastigheter har minsta fastighetsstorlek tidigare varit 800 respektive 900 kvadratmeter. Dessa fastigheter är i det nya planförslaget planenliga. Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek innebär ingen större förändring för befintliga fastigheter men i och med att fastighets- och tomindelningsplanerna/fastighetsindelningsbestämmelserna upphävs får fastighetsägare i området en större frihet vad gäller markreglering granntomter emellan.

## Skydd för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet Igelboda är ett område av lokalt kulturhistoriskt intresse som utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö som inte får förvanskas. En inventering av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i området har gjorts. Denna ligger till grund för planförslaget. Inventeringen genomfördes under 2014 och 2015 på plats i Igelboda. Alla byggnader inom planområdet har betraktats för att utreda behov av skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser på fastigheten. Bedömningen har endast gjorts exteriört. Inventeringen innehåller bilder på skyddsvärda objekt liksom byggnadsår, arkitekt, byggnadens huvudsakliga karaktärsegenskaper liksom förslag på skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser. Innan inventeringen startade meddelades fastighetsägarna att inventeringen skulle äga rum.

För Igelboda föreslås tre olika skydds- och varsamhetsbestämmelser (8 kap 13, 17 §§ PBL)

- ***k<sub>1</sub>* - Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck (8 kap 17§)**

Planbestämmelsen är en precisering av de generella varsamhetskrav som egentligen gäller för alla byggnader. Ändringar av en byggnad ska enligt PBL alltid utföras varsamt. Hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag och dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Bestämmelsen är lämplig för kulturhistoriskt värdefulla byggnader där särskilda värdebärande egenskaper ska hanteras varsamt. Det innebär att skadat material eller byggnadsdelar kan bytas ut, men att de ska ersättas av likvärdiga material eller delar, på ett sådant vis att byggnadens karaktär bevaras.

- ***k<sub>2</sub>* - Byggnad som har betydelse för en särskilt värdefull helhetsmiljö. Underhåll och ändring ska utföras varsamt och ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden. Eventuell tillbyggnad underordnas byggnaden i placering, skala och arkitektoniskt uttryck (8 kap 17§). Utökad bygglovsplicht gäller (se sida 21 och plankarta).**

Förvanskningsförbudet enligt 8 kap 13§ PBL gäller inte bara enskilda byggnader, utan även bebyggelsemiljöer som representerar olika tidsepoker eller något karaktäristiskt från skilda sociala miljöer. *k<sub>2</sub>*-bestämmelsen omfattar enskilda byggnader som i sig kanske inte är så värdefulla men som blir det genom samhörigheten i en grupp, ett kvarter, en fasadräcka eller liknande.

- ***q* - Särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL som inte får förvanskas. Byggnaden får inte rivas. Utökad bygglovsplicht gäller (se sida 21 och plankarta).**

Byggnader, bebyggelseområden och allmänna platser som anses vara särskilt värda att bevara har ett förstärkt skydd. Dessa får inte förvanskas. För att en byggnad ska betraktas som särskilt värdefull krävs det att byggnadens värde är så stort att dess bevarande kan sägas

utgöra ett allmänt intresse. Byggnaden kan vara representativ för ett tidigare samhälleligt eller estetiskt ideal, ge en god uppfattning om tidigare sociala villkor eller haft betydelse ur historisk, arkitektonisk och/eller kulturhistorisk synpunkt.

Sammanlagt föreslås 83 byggnader (på cirka 24 procent av fastigheterna inom planområdet) få antingen  $k_1$ ,  $k_2$  eller  $k_1$  och  $q$ . Bestämmelserna avser huvudbyggnaden på fastigheten om inget annat anges. Nedan följer en lista på de fastigheter där byggnader har föreslagits varsamhets- och/eller skyddsbestämmelser. Se även rapporten ”*Bebyggningsinventering av Igelboda, Nacka kommun - Inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inför arbete med detaljplan*”, för bilder och motivering.

Följande 22 byggnader har fått bestämmelsen  $k_1$ . De är belägna på fastigheterna:

Igelboda 7:4	Igelboda 9:9	Igelboda 17:7	Igelboda 32:6	Igelboda 37:22
Igelboda 7:17	Igelboda 10:11*	Igelboda 20:5	Igelboda 35:3	Igelboda 37:23
Igelboda 8:20	Igelboda 12:20	Igelboda 22:8	Igelboda 37:19	
Igelboda 9:6	Igelboda 13:3	Igelboda 22:9	Igelboda 37:20	
Igelboda 9:7	Igelboda 14:12	Igelboda 22:11	Igelboda 37:21	

\*åsyftar jordkällaren tillhörande Igelboda torp

Följande 31 byggnader har fått bestämmelserna  $k_1$ ,  $q$ . De är belägna på fastigheterna:

Igelboda 7:22	Igelboda 20:2	Igelboda 23:5	Igelboda 34:1	Igelboda 42:4
Igelboda 9:19	Igelboda 20:6	Igelboda 23:6	Igelboda 35:2	Igelboda 45:2
Igelboda 10:9	Igelboda 21:7	Igelboda 23:11	Igelboda 36:11	Igelboda 45:3
Igelboda 10:12	Igelboda 22:4	Igelboda 23:12	Igelboda 38:3	
Igelboda 11:2	Igelboda 22:5	Igelboda 24:17	Igelboda 39:4	
Igelboda 17:13	Igelboda 22:6	Igelboda 32:1	Igelboda 39:6	
Igelboda 18:7	Igelboda 22:7	Igelboda 33:8	Igelboda 40:1	

Följande 30 fastigheter har fått bestämmelserna  $k_2$ . De är belägna på fastigheterna:

Igelboda 9:20	Igelboda 18:2	Igelboda 18:13	Igelboda 23:15	Igelboda 40:5
Igelboda 9:21	Igelboda 18:4	Igelboda 19:1	Igelboda 23:19	Igelboda 40:6
Igelboda 10:2	Igelboda 18:6	Igelboda 19:2	Igelboda 36:8	Igelboda 40:12
Igelboda 10:11*	Igelboda 18:8	Igelboda 20:1	Igelboda 37:8	Igelboda 40:22
Igelboda 12:7	Igelboda 18:9	Igelboda 20:7	Igelboda 39:5	Igelboda 40:23
Igelboda 12:8	Igelboda 18:11	Igelboda 23:14	Igelboda 40:4	Igelboda 45:5

\*åsyftar gäststugan Igelboda torp.

### Fornlämning

Inom planområdet på kvartersmark och inom den privatägda fastigheten Igelboda 10:3 finns en dokumenterad fornlämning (en härd). Fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen (KML) och får inte skadas eller rubbas utan Länsstyrelsens tillstånd. I

lagen anges vad som är en fast fornlämning, vilken utbredning en sådan har och hur tillståndsprövningen går till. Länsstyrelsen beslutar om fornlämningar.

### **Bygglovsbefriade åtgärder ("Attefallsreformen")**

PBL 9 kap 4d§ trädde i kraft 2014-07-02 och har inneburit vissa förenklingar i plan- och bygglagen. Förenklingarna innebär i korthet att följande åtgärder kan utföras utan bygglov;

- Bygge av ett upp till 25 kvadratmeter stort komplementbostadshus, i omedelbar närhet till ett befintligt en- eller tvåbostadshus.
- En tillbyggnad på högst 15 kvadratmeter bruttoarea till ett en- eller tvåbostadshus
- Bygge av två takkupor på ett en- eller tvåbostadshus som inte redan har takkupor. Bygglov krävs dock fortfarande för takkupor som innebär ingrepp i husets bärande konstruktion.
- Inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus.

Enligt plan- och bygglagen gäller dock inte denna bygglovsbefrielse för byggnader- eller bebyggelseområden som avses i 8 kap 13§ (särskilt värdefulla). Detta innebär att det på fastigheter som omfattas av bestämmelserna  $q$  samt  $k_2$  inte kan utföras bygglovsbefriade åtgärder. Byggnadsåtgärder prövas i dessa fall mot detaljplanen.

### **Mark och vegetation**

Igelboda utgör ett viktigt område för spridningsvägarna för barrskogslevande arter. Tallar, men även ädellövträd, är viktiga för många arters fortlevnad. En generell skyddsbestämmelse har införts för att skydda värdefull vegetation. Träden som är skyddade i detaljplanen har ett värde för landskapsbilden, för den kulturhistoriska miljön, för biologisk mångfald och/eller för att skapa ett ekologiskt hållbart område. Syftet är att bevara och utveckla de värden som finns. Bestämmelsen anger att träden inte får fällas och avser tallar och ädellövträd med en stamdiameter överstigande 30 centimeter i diameter, mätt 1,3 meter upp på stammen. Ädellövträd är alm, ask, avenbok, bok, ek, körsbär, lind och lönn. Även kastanj omfattas av bestämmelsen. Riskträd får fällas efter lovprövning. Ett riskträd är ett träd som till exempel riskerar att falla, fälla grenar eller större partier av kronan på ett sådant sätt att det innebär risk för liv eller egendom.

Vid ansökan om marklov för att fälla ett träd som omfattas av den generella bestämmelsen bedöms trädets värde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs. Generellt bedöms träden efter kondition, storlek och relation till normal livslängd för aktuellt trädslag. Vissa träd som ädellövträd och tall har ofta förutsättningar att leva många hundra år. Det kan finnas andra skäl att fälla enstaka träd, för att till exempel ge möjlighet att ordna tomt. Riklinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning av ansökan om marklov för trädfällning.

Vidare finns ett antal sammanhängande alléer i Igelboda som sköts av kommunens park- och naturenhet. Alléer omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken. Med anledning av detta bedöms inte detaljplanen behöva skydda alléerna med särskild

skyddsbestämmelse. Befintliga grönytor och parker inom planområdet bevaras och bekräftas enligt det nya planförslaget. Den cirka 3700 kvadratmeter stora ytan inom planområdet som idag används som park/äng, men som idag är planlagd för allmänt ändamål i syfte att bygga förskola, föreslås få markanvändning parkmark.

## Teknisk försörjning

En inventering har gjorts av nuvarande underjordiska ledningar i planområdet. Detta för att mark där ledningar går fortsatt ska vara tillgängliga för underhåll med mera. Inventeringen visade att de flesta allmänna ledningarna ligger inom allmän plats. På sex platser inom planområdet korsar befintliga underjordiska ledningar (främst dag-, spill- och vattenledningar) genom flera fastigheter och bedöms därför fylla ett allmänt intresse. För att säkerställa tillgängligheten till dessa ledningar har markreservat upprättats (se plankarta för u-områden).

Sex stycken befintliga transformatorstationer på allmän plats får planstöd i förslaget genom planbestämmelse teknisk anläggning.

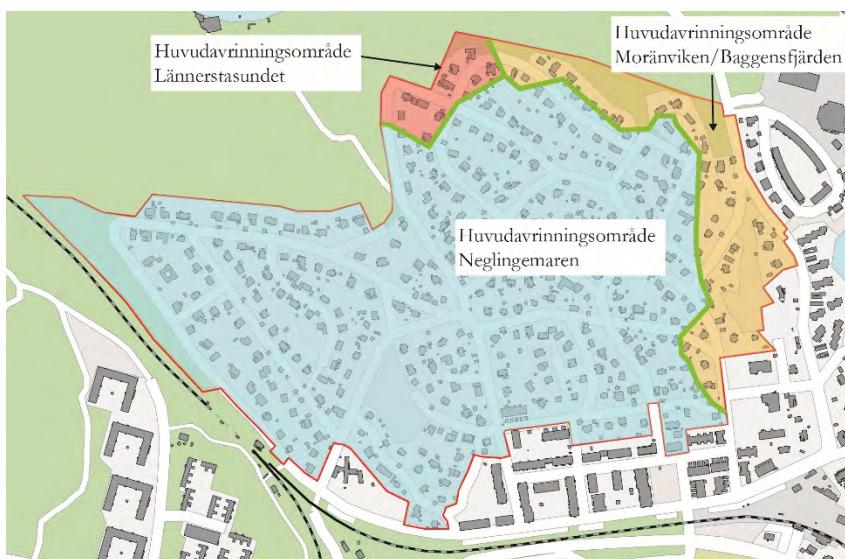
För hämtning av hushållsavfall föreslås att i de fall vändmöjligheter saknas för sophämtningsfordon kan sophämtning ske på allmän plats gata.

## Dagvatten

Vatten från planområdet avrinner främst mot vattenförekomsten Neglingemaren, men också mot Baggensfjärden och Lännerstasundet. Vattenmyndigheten har beslutat om vilken miljökvalitet, så kallade miljökvalitetsnormer, som vattenförekomsten ska klara.

Miljökvalitetsnormer för vatten uttrycks i ekologisk status ("hög", "god", "måttlig", "otillfredsställande" eller "dålig") samt kemisk status ("god" eller "uppnår ej god").

Miljökvalitetsnormer för Neglingemaren anger att denna ska ha en god ekologisk status till år 2021 och god kemisk status till år 2015. Neglingemaren har i dagsläget en otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte heller en god kemisk status.



Kartan visar planområdet och vilka delar av planområdet som avrinner mot olika vattenförekomster. Den största delen av planområdet avrinner mot Neglingemaren (blått område).

När den ekologiska statusen är sämre än god för en vattenförekomst måste åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten genomföras inom vattenförekomstens avrinningsområde så att miljökvalitetsnormerna ska uppnås.

Planförslaget innebär en utökad byggrätt för befintlig bebyggelse och möjligheten till att anordna fler lägenheter/kök per villafastighet. Således kan befolkningen inom planområdet komma att öka något i framtiden. För till- och ombyggnader inom kvartersmark införs en generell bestämmelse att dagvatten i första hand ska fördröjas och infiltreras innan eventuell överskottsvatten ansluts till allmänna dagvattenledningar. På allmänna platser, parker och naturmark föreslås ingen förändring ske i den fysiska miljön gentemot dagens situation. Kommunen avser att vidta åtgärder utanför planområdet för att förbättra vattenkvaliteten i Neglingemaren dit huvuddelen av planområdet avrinner. Bedömningen är att arbetet utanför planområdet får positiv effekt för dagvatten som avrinner från Igelboda.

## Trafik och parkering

Den nya detaljplanen ger inga förslag till ändring av gatumark i området. Vägnätet i Igelboda är väl utbyggt och är idag lägt belastat. Den eventuella trafikökning som kan bli till följd av planförslaget bedöms inte bli så stor att vägnätet behöver byggas om. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten och det är av stor vikt att hänsyn tas till landskapsbild och naturvärden då eventuella nya parkeringsytor ska skapas. Detta för att bevara den vegetationsrika gatumiljön och de lummiga naturtomterna. Fastighetsägare ska ta kontakt med väg- och bygglovsenheterna på Nacka kommun innan fastigheten byggs om för att säkerställa att anslutningar och parkeringsytor utformas på ett lämpligt sätt.

Stadsplan 178 syftade till att möjliggöra för vägbreddning på två platser i området, en längs Vasavägen och en längs Valhallavägen. Platsen för vägbreddning vid Valhallavägen, delvis på den privatägda fastigheten Igelboda 40:22, genomfördes aldrig men bedömningen är att möjligheten att bredda vägen ska finnas kvar, på grund av siktförhållanden för biltrafiken och underhåll av det smala vägpartiet. Därför överförs möjligheten till vägbreddning till det nya planförslaget, se karta nedan och plankartan.



Kartan visar den relevanta delen av stadsplan 178 (vit linje). Planen genomfördes ursprungligen för att förbättra siktförhållanden vid den krokiga Valhallavägen. Möjligheten till breddning föreslås kvarstå i den nya detaljplanen.

## Buller

Detaljplanen medger i vissa fall tillbyggnader, befintliga hus kan rivas och fastigheter kan eventuellt medges styckning. Enligt buller-PM finns idag bullerstörda fastigheter utmed Torsvägen, Igelbodavägen och Skogsövägen. Störningsbestämmelser införs för buller, stomljud och vibrationer för att åstadkomma en acceptabel ljudnivå vid nybyggnation i området. Vid ändring av en bullerutsatt fastighet som erfordrar bygglov kommer dessa planbestämmelser att verkställas. Uppförande av bullerskärm för bullerstörda fastigheter kan medges men kommer lämplighetsprövas i varje enskilt fall.

Detaljplanen är påbörjad före 2 januari 2015 varför inte förordning om trafikbuller (2015:216) tillämpas i detaljplanen. De riktvärden som är relevanta för området är de nationella riktvärdena som beskrivs i Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 samt Länsstyrelsen i Stockholms läns avstegsfall. Nacka kommuns mål för trafikbuller vid nya bostäder är i överensstämmelse med riksdagsbeslutet vilket innebär att högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad ska innehållas. Högre nivå vid fasad än 55 dBA ekvivalent ljudnivå kan accepteras om nivån utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet blir lägre än 50 dBA. Detta överensstämmer med avstegsfall A enligt Länsstyrelsen i Stockholms län.

Följande störningsskydd anges i plankartan:

- Ny bebyggelse ska utformas så att 55 dBA ekvivalent ljudnivå ej överskrids vid någon fasad.
- Om dygnsekvivalent ljudnivå utanför bostadsrum överskrider 55 dBA vid någon fasad ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet högst ha 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå (friluftsvärde) utanför fönster.
- Trafikbullernivån inomhus i bostadsrum inte överstiger 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå.
- I anslutning till bostäderna ska finnas en uteplats med högst 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.
- Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsniå i sovrum ej överskrider 30 dB(A) vid tågpassage.
- Byggnader ska grundläggas och utformas så komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage.

Trafikförvaltningen arbetar kontinuerligt med att minska hjul- och kurvskrik på Saltsjöbanan, varför detta inte hanteras i detaljplanen. Spårunderhållsarbeten nattetid pågår endast enstaka gånger per år, varför inte detta är relevant att hantera i detaljplanen.

## Markförvärv

Detaljplanen ger möjlighet för fastighetsägare till Igelboda 33:2 att efter detaljplanen har vunnit laga kraft förvärv cirka 80 kvadratmeter mark av kommunen. Fastigheten är belägen vid korsningen Igelbodavägen-Sleipnervägen och fastighetsgränsen har en rundad utformning. Sedan långt tillbaka i tiden har dock fastigheten nyttjats av fastighetsägaren utanför fastighetsgränsen, se bilder nedan. Området har den senaste tiden använts för bland annat parkering, båtuppställning och häckplantering mot den allmänna platsen.



Till vänster ett suddigt flygfoto från 1958, till höger ett flygfoto från 2014. I den högre bilden syns i streckat den yta som fastighetsägare medges förrävra från kommunen. Fotot till vänster visar att ytan redan på 1950-talet användes av fastigheten.

## Hållbarhet

Hållbarhetsmålet ”En levande kulturmiljö” efterlevs genom att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse skyddas. Hållbarhetsmålet ”Effektiv mark- och resursanvändning” efterlevs genom möjligheten till fler bostäder per fastighet, det vill säga en mer effektiv markanvändning som inte tar obebyggd mark i anspråk. Igelboda anses i övrigt vara fullt utbyggt vad gäller bostäder.

## 4. Konsekvenser av planen

Stockholmsregionen växer. Den regionala utvecklingsplanen (2010) anger ett tillskott om 300 000 och 500 000 personer till år 2030 i hela regionen. I Nacka bör det finnas beredskap för en befolkningsökning om 30 000-45 000 personer under samma period. Detaljplanen i Igelboda är ett litet steg i att uppfylla detta mål då villor kan inrymma fler lägenheter.

Byggnader som tillkommit i laga ordning, men som idag hindras bygglov på grund av att de är planstridiga, blir planenliga vilket medför att bygglov lättare kan ges. Bestämmelsen att bebyggelsen i området blir planenlig kan tillsammans med den utökade bygrätten om 15 kvadratmeter bruttoarea och Attefallsåtgärder i längden påverka områdets karaktär. Vidare kan förslaget att tillåta fler lägenheter per villa medföra ett behov av fler parkeringsplatser i området, vilket skulle innebära att en del lummiga tomter med värdefulla träd till viss del försvinner till förmån för hårdgjorda ytor.

Detaljplanen innebär också att bebyggelse som är karaktäristisk för Igelboda, där en del hus är uppförda efter ritningar av framträdande arkitekter, får skydds- och varsamhetsbestämmelser.

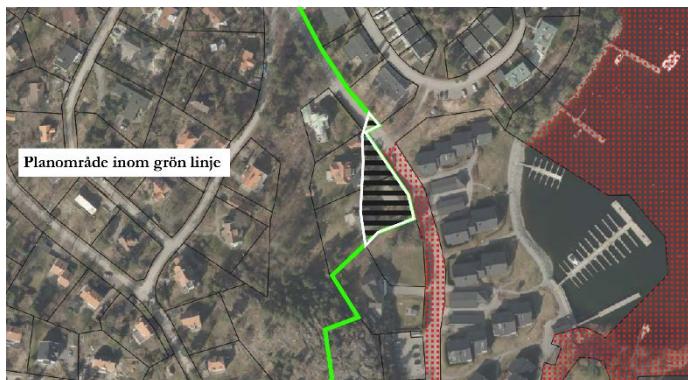
Större ädellövträd och tallar som bidrar till den vegetationsrika miljön och utgör viktiga spridningsvägar för barrskogslevande arter i Igelboda skyddas från fällning. Det är också

positivt för de rekreativa och miljömässiga värdena att ängen som idag är planlagd för allmänt ändamål nu planläggs som park. Det innebär att ytan förblir grön och obebyggd och att de boende med planstöd kan fortsätta att nyttja platsen som park. Konsekvensen blir samtidigt att en byggrätt för förskola försvinner.

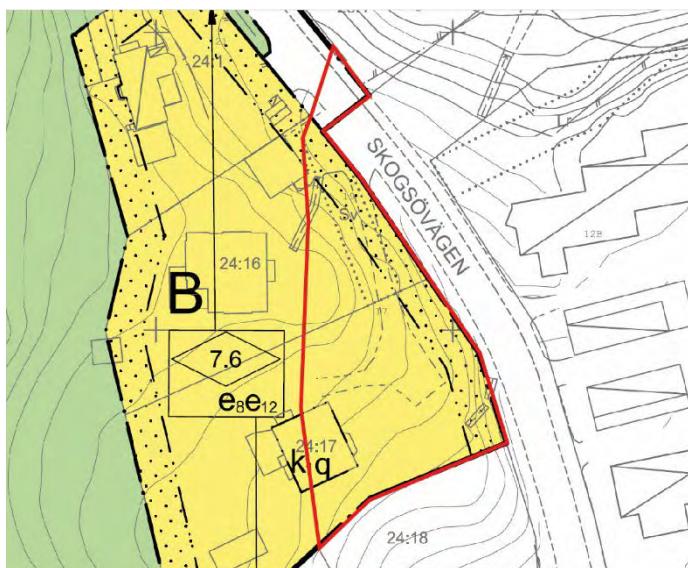
Störningsbestämmelser för buller, stomljud och vibrationer innebär att bestämmelserna tillämpas för bullerstörda fastigheter vid om- och tillbyggnationer som kräver bygglov.

### Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd idag. När en ny detaljplan vinner laga kraft återinträder dock strandskydd för kustnära områden. Inom planområdet återinträder strandskydd på cirka 1400 kvadratmeter, på delar av två bostadsfastigheter och gatumark som ligger inom 100 meter från strandlinjen vid Moränviken. Planförslaget föreslår att det strandskydd som återinträder upphävs. Som särskilt skäl åberopas MB 7 kap 18c§ punkt 1 att området ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”. Motiveringen är att området idag är ianspråktaget, ursprungligen och främst för bostadsändamål. Strandskyddets syften bedöms inte påverkas vid ett upphävande enligt planen då det redan idag finns bebyggelse med upphävt strandskydd närmare Moränvikens strandlinje än vad planområdet sträcker sig.



*Delar av planområdet syns till vänster, väster om den gröna linjen. I rött syns nuvarande strandskyddade områden. Inom det svartstreckade området återinträder strandskydd eftersom det är inom 100 meter från Moränviken. Det strandskydd som återinträder föreslås upphävas.*



*Utsnitt från plankartan visar inom vilka delar av planområdet som strandskydd återinträder (inom röd linje). Berörda fastigheter är Igelboda 24:17, Igelboda 24:16 och Igelboda 2:1. Det strandskydd som återinträder föreslås upphävas.*

## Behovsbedömning

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

## Ekonomiska konsekvenser

Nacka kommun har initierat projektet. Planförslaget kommer att finansieras genom planavgifter. På sikt kommer kommunen alltså att få intäkter för delar av arbetet i form av planavgifter då om- och tillbyggnader görs på fastigheterna inom planområdet. Om fastighet Igelboda 33:2 förvarvar mark från kommunen enligt förslaget innebär det intäkter för kommunen. Planarbetet antas inte medföra några genomförandeåtgärder i form av ändringar av gator eller dylikt.

## Konsekvenser för fastighetsägare

Enskilda fastighetsägare svarar för genomförandet av detaljplanen, det vill säga för byggande inom den egna fastigheten. Se under rubriken ”Förutsättningar/Avsöndrade fastigheter” på sidan 9 för eventuella konsekvenser ifall fastighetsägare genomför fastighetsbestämning.

Möjlighet till att bredda vägen för bättre siktförhållande och säkerhet vid Valhallavägen kvarstår. Skulle denna breddning anses nödvändig att genomföra behöver således fastighet Igelboda 40:22 upplåta delar av sin mark. Se Ekonomiska frågor/markinlösen/släntintrång under ”Så genomförs planen”.

Fastighet Igelboda 33:2 blir något större, förutsatt att markförvärvet från kommunen genomförs när detaljplanen har vunnit laga kraft. Ytan är dock sedan långt tillbaka ianspråktagen och upplevs som del av fastighetens yta.

## Konsekvenser för barn

Markanvändning inom detaljplanen kvarstår så som den är planerad redan idag, förutom att den äng som idag är planlagd för förskola/barnstuga föreslås markanvändning park. Parken används av barn i området för lek vilket innebär att förändringen är positiv. Samtidigt försätter möjligheten till att bygga en förskola på platsen. En förskola hade varit en naturlig samlingspunkt för barn och därför kan förändringen anses ha både positiva och negativa konsekvenser. Något större byggrätter, fler lägenheter per fastighet och skydd av kulturmiljö och träd bedöms inte påverka barn och ungdomar negativt. Att fastigheten Igelboda 33:2 föreslås få förvarva cirka 80 kvadratmeter parkmark från kommunen innebär en teoretisk skillnad i storleken på lekytor för områdets barn. Eftersom ytan sedan länge är ianspråktagen av fastigheten kommer inte någon skillnad märkas vid platsen.



## 5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. I det här fallet finns dock inte behov av några genomförandeåtgärder i och med att planförslaget endast syftar till att modernisera planbestämmelser och bekräfta redan befintlig bebyggelse i området. Under detta avsnitt beskrivs dock vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

# Tidplan

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

Plansamråd	genomfördes 3:e kvartalet 2015
Granskning	genomfördes 1:a/2:a kvartalet 2016
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2016
Laga kraft	4:e kvartalet 2016

Genomförande av planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Enskilt byggande, ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

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, den så kallade 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**

Nacka kommun är genom natur- och trafiknämnden huvudman för allmänna platser, det vill säga för skötsel av gatu- och park/naturmark samt eventuell utbyggnad inom planområdet. Några förändringar enligt denna detaljplan föreslås dock inte inom varken gatumark eller park/naturmark.

Fastighetsbildningsfrågor och beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

## **Ekonомiska frågor**

Markinlösen/släntintrång

Möjligheten till vägbreddning enligt stadsplan 178 kvarstår i detta planförslag. Den berörda fastigheten Igelboda 40:22 som kan behöva upplåta mark har då rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelse med fastighetsägaren.

Detaljplanen ger möjlighet för fastighetsägare till Igelboda 33:2 att efter detaljplanen har vunnit laga kraft förvärvat cirka 80 kvadratmeter mark av kommunen.

### Plan- och bygglovsavgift

Kommunen använder sig av planavgifter enligt taxa för att finansiera planarbetet.

Kostnaden tas ut när bygglov enligt detaljplanen söks eftersom det är då fastighetsägaren använder sig av den nyttan planen ger. Kommunen tar även ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

### Fastighetsrättsliga avgifter

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

## 6. Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun:

Thomas Magnusson	planarkitekt	planenheten
Lena Nordenlöw	planarkitekt	planenheten
Anna Ellare	planarkitekt	planenheten
Maria Legars	kommunantikvarie	planenheten
Angela Jonasson	biträdande planchef	planenheten
Therese Sjöberg	planarkitekt	planenheten
Per Sundin	bygglovhandläggare	bygglovsenheden
Marina Arnshav	biträdande bygglovschef	bygglovsenheden
Anna Ek	landskapsarkitekt	park- & naturenheten
Birgitta Held Paulie	miljöstrateg	miljöenheten
Roger Björk	planarkitekt	planenheten

### Övriga:

Johannes Kruusi	Antikvarisk konsult	KMV Forum
Mia Björckebaum	Uppdragsansvarig	KMV Forum

Planenheten

Nina Åman	Thomas Magnusson
Planchef	Planarkitekt

Kommunstyrelsen

## **Projektavslut för ny påfartsramp vid Björknäs stadsbyggnadsprojekt 9411**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att godkänna slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9411, Ny påfartsramp vid Björknäs. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Nettointвестeringar ska aktiveras på respektive verksamhet hos kommunstyrelsen och tekniska nämnden.

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadsprojektet Ny påfartsramp vid Björknäs berör område öster om bussdepån i Björknäs, Boo, Nacka kommun. Den nya påfartsrampen ansluter från Värmdövägen till väg 222, Värmdöleden.

Projektmål som uppfyllts är; ökad trafiksäkerhet, förbättrad framkomlighet samt en kort- och långsiktig lösning av påfartsramp till väg 222, Värmdöleden, i väntan på den nya Skurubron.

Det ekonomiska utfallet för genomförandet summeras till -40 658 000 kronor varav -22 290 000 kronor är infrastrukturella bidrag. Projektet blev i slutsedet 9 miljoner kronor dyrare än beräknat beroende bland annat på ändrings- och tilläggsarbeten till följd av undermåliga bygghandlingar.

### **Projektet**

Stadsbyggnadsprojekt 9411 Ny påfartsramp vid Björknäs är nu klart och kan avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2.

Tillgångar som skapats är 260 meter lokalgata, 960 kvadratmeter park, 55 meter VA-ledning och 70 meter plank.



Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 422 100 kronor för gata, 29 300 kronor för park, 2 100 kronor för VA-ledningar. Övriga detaljer framgår av slutrapporten.

Projektet blev i slutskedet 9 miljoner kronor dyrare än beräknat. Orsaken till detta är i huvudsak att bygghandlingarna hade undermålig kvalitet vilket resulterade i en mängd ändrings- och tilläggsarbeten. Detta kombinerat med att Trafikverket handlade upp och byggde ut anläggningarna på kommunens bekostnad, resulterade i att kommunen inte hade kostnadskontroll.

## Bilagor

1: Ärendeöversikt, karta

2: Slutrapport

Ulf Crichton  
Exploateringschef  
Exploateringenheten

Emelie Skarp  
Projektledarstöd  
Exploateringenheten

## Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt 9411, Ny påfartsramp vid Björknäs

	<b>Beslut</b>	<b>Datum</b>	<b>Styrelse/ nämnd</b>	<b>Kommentar</b>
✓	Start-PM, godkännande	2009-05-04	KS	§ 90
✓	Detaljplan, antagande	2011-05-23	KF	§ 145
✓	Detaljplan, laga kraft	2012-08-16		
	Slutredovisning	2016-10-24	KS	



## SLUTRAPPORT

---

# Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9411, Ny Påfartsramp vid Björknäs

2016-09-08  
Emelie Skarp  
KFKS 2014/295-052

## Sammanfattning

Projektet *Ny påfartsramp vid Björknäs* ligger öster om bussdepån i Björknäs, Boo, Nacka kommun där den nya påfartsrampen ansluter från Värmdövägen till väg 222, Värmdöleden. Detaljplanens (DP529) planområde för projektet är beläget mellan Värmdövägen och Värmdöleden, öster om SL:s bussdepå i Björknäs och omfattar den påfartsrampen och ”droppen” på Värmdövägen.

Trafikverket är huvudman för den nya påfartsrampen och har projekterat och byggt rampen med sin entreprenör. Nacka kommun är huvudman för gatu- och naturmark samt för kommunala ledningar.

Parallelt med kommunens detaljplan har en arbetsplan tagits fram av Trafikverket för genomförandet. Detaljplan 529 antogs i kommunfullmäktige 2011-05-23 och vann laga kraft 2012-08-16.



Den tidigare rampen, som var kort och med stopplikt vid anslutningen till väg 222, Värmdöleden begränsade flödet av fordon (kapaciteten) samt var trafikfarlig som resulterade i många trafikolyckor främst upphinnandeolyckor på Värmdöleden.

Ekonomiskt resulterade projektet i ett netto på 40658 tkr, varav 22290 tkr är infrastrukturellt bidrag.

Den nya påfartsrampen vid Björknäs öppnade för trafik 2014-10-20 och har mottagits väl av trafikanter i området.

Projektets övergripande mål var att öka trafiksäkerheten och förbättra framkomligheten

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Projektets syfte och mål.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.</b>	<b>4</b>
2.1	Uppfyllelse av projektmål .....	4
2.2	Projektets ekonomi .....	5
2.3	Nyckeltal och mått (länk för uträkning av antal månader).....	8
2.3.1	Processen.....	8
2.3.2	Levererat projektresultat.....	8
2.3.3	Kostnader .....	8
<b>3</b>	<b>Slutsatser och förslag på förbättringar .....</b>	<b>9</b>

## I Projektets syfte och mål

Syftet med projektet var att få till en kort- och långsiktig lösning av påfartsramp till väg 222, Värmdöleden i väntan på den nya Skurubron som Trafikverket planerar att anlägga.

Projektets övergripande mål:

- Öka trafiksäkerheten
- Förbättra framkomligheten och möta behovet av ökad trafik från Tollareområdet och östra Boo
- Förbättra den lokala gatumiljön vid Värmdövägen där nya påfartsrampen ansluter
- Förbättra gång- och cykeltrafiken utmed delar av Värmdövägen

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

### 2.1 Uppfyllelse av projektmål

Beslut om Start-PM togs 2009-05-04. Detaljplan 529 vann laga kraft 2012-08-16. Parallelt med detaljplanen tog Trafikverket fram en arbetsplan. Slutbesiktning av allmänna anläggningar gjordes 2 februari 2015.

- *Öka trafiksäkerheten*
  - o målet har uppfyllts genom att vävningssträckan till väg 222, Värmdöleden är längre, vilket tillåter hastighetsanpassning på rampen till rådande hastighet på Värmdöleden. Detta minskar risken för upphinnandeolyckor.
- *Förbättra framkomligheten och möta behovet av ökad trafik från Tollareområdet och östra Boo*
  - o målet har uppfyllts genom att den tidigare rampens stopplikt har försvunnit, vilket ökar kapaciteten och säkerheten i systemet
- *Kort- och långsiktig lösning i väntan på den nya Skurubron*
  - o sammantaget har den nya ramplösningen kraftigt påverkat trafiksituationen- och trafiksäkerheten i området till det bättre.
- *Förbättra den lokala gatumiljön vid Värmdövägen*
  - o från Värmdövägen ansluter den nya påfartsrampen till väg 222, Värmdöleden via en så kallad ”droppe” (typ av cirkulationsplats) som blivit en blickpunkt utmed Värmdövägen med sina mindre refuger i smågatsten, träd- och växtplanteringar samt gräsytor. Även den nya parkeringen för Björknäs bussdepå utmed Värmdövägen bidrar till att förbättra gatumiljön.
- *Förbättra gång- och cykeltrafiken utmed delar av Värmdövägen*
  - o Gång- och cykelvägen, norr om Värmdövägen, har breddats till en dubbelriktad gång- och cykelväg med en bredd på 5 meter.

För att möjliggöra Trafikverkets anläggande av den nya påfartsrampen har kommunen låtit genomföra en rad åtgärder på intilliggande delar som beskrivs nedan;

- Rivning av 2 st villor på fastigheterna Björknäs 1:712 och 1:713
- Iordningsställande av 59 st p-platser för Keolis personalparkering vid Björknäs bussdepå
- Anpassning av signalsystem i trevägskorsningen Sockenvägen/Värmdövägen
- Kompensationsåtgärder vid Bostadsrätsföreningen Talludden i syfte att förbättra boendemiljön och säkerheten
- 2 m högt och 70 m långt plank mot den nya påfartsrampen vid Björknäs förskola

Ingångna avtal och överenskommelser som upprättats inom projektet;

- Lagakraftvunnen detaljplan (DP 529), upprättad på planenheten, Nacka kommun.
- Lagakraftvunnen Arbetsplan, upprättad av Trafikverket
- Genomförandeavtal mellan Nacka kommun och Trafikverket som reglerar genomförandet.
- Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Storstockholms Lokaltrafik och Nacka kommun.
- Överenskommelse om genomförandet av påfartsrampen och åtgärder på Björknäs bussdepå mellan Storstockholms Lokaltrafik och Nacka kommun
- Överenskommelse om genomförande av åtgärder vid Bostadsrätsföreningen Talludden mellan Nacka kommun och Bostadsrätsföreningen Talludden
- Arrendeavtal och avvecklingsplan Björknäs Varf mellan Nacka kommun och Björknäs Varf.

Delar av fastigheterna Björknäs 24:1 och Björknäs 1:711 samt hela bostadsfastigheterna Björknäs 1:712 och 1:713 har överförts till gatumarksfastigheten Björknäs 1:1 genom fastighetsreglering.

## 2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget T1 2011 redovisat i tkr inklusive VA:

<b>Verksamhet</b>	<b>Ink/Int</b>	<b>Utg</b>	<b>Netto</b>
Väg/parkmark*			
Gata & park	12 000	-22 400	-10 400
VA		-5 396	-5 396
Planarbete		-1 807	-1 807
<b>Totalt</b>	<b>12 000</b>	<b>-29 603</b>	<b>-17 603</b>

\*Kostnader för markinlösen.

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr inklusive VA:

<b>Verksamhet</b>	<b>Ink/Int</b>	<b>Utg</b>	<b>Netto</b>
Väg/parkmark*		-11 518	-11 518
Gata & park	13 012	-41 521	-28 470
VA		-631	-631
Planarbete			
<b>Totalt</b>	<b>13 012</b>	<b>-53 670</b>	<b>-40 658</b>

\*Kostnader för markinlösen.

Markinlösen av delar av fastigheterna Björknäs 24:1 och Björknäs 1:711 samt hela bostadsfastigheterna Björknäs 1:712 och 1:713 uppgick till 11518 tkr. Kostnader i samband med markinlösen uppgick till 464 tkr. Totalt blev utgifterna för markinlösen 11982 tkr, men budgeterades för 10078 tkr under T1 2011 i Gata & Park. Skillnaden på 1904 tkr beror på Trafikförvaltningens sena beslut att be Lantmäteriet att genomföra en förrättning och värdera markintrånget på Björknäs 24:1 och 1:711 istället för överföra marken till kommunen för en symbolisk summa om 1 kr som var det ursprungliga löftet. Lantmäteriet värderade markintrånget till 2444 tkr.

Trafikverket fakturerade kommunen 3189 tkr mer än budget T1 2011 för framtagning av arbetsplan.

Trafikverket fakturerade kommunen totalt 24706 tkr för framtagning av FU och anläggandet av ny påfartsramp vid Björknäs, inkl ÄTA:or. I T1 2011 är det budgeterat för 14092 tkr. Den ökade kostnaden på 10614 tkr beror dels på omtag i projekteringen, bristfälliga bygghandlingar och ett stort antal ÄTA:or. Trafikverket fakturerade ÄTA-arbeten på totalt 8706 tkr.

Infrastrukturella bidrag utöver Trafikverkets entreprenad innefattar ersättande parkeringsplatser vid bussdepå 4455 tkr, ny transformatorstation 400 tkr samt tillkommande projektering 79 tkr. Dessa var ej medtagna i tidigare beslutad budget. Totalt uppgår infrastrukturella bidrag till 22290 tkr. Avskrivningstiden för infrastrukturella bidrag är 25 år.

Kostnader för kommunala anläggningar utöver Trafikverkets entreprenad uppgår till totalt 18263 tkr. Gestaltningsåtgärder vid Brf Talludden 860 tkr, plank vid förskola 585 tkr, projektering 423 tkr är omfattningsökningar som inte fanns med i tidigare budget. Kostnader för planket 585 tkr hanteras i fastighetsprocessen. Med anledning av omtag i projektering för den nya påfartsrampen samt utökad projektomfattning har konsultkostnader för projektledningen samt kostnaderna för kommunens resurser ökat jämfört med tidigare beslutad budget.

Utgifter för planläggning uppgår till 2540 tkr. Utgifterna fördelar proportionellt på de anläggningstillgångar som projektet resulterat i. Kostnad för planarbetet blev 733 tkr över tidigare beslutad budget, och beror dels på tillkommande delprojekt samt omtaget i projekteringsarbetet med den nya påfartsrampen.

NCC's avtalade bidrag om 12000 tkr indexuppräknades till 13012 tkr vid betalning.

Se tabell nedan för uppdelningen kommunala anläggningar och infrastrukturella bidrag.

	tkr	Kommunala anläggningar, tkr	Infrastrukturella bidrag, tkr
1. NCC's intäkter	13 012	13 012	
2. Interna resurser fördelas 50/50	- 4 505	- 2 252	- 2 252
3. TRV produktionskostnader	- 28 316	- 14 158	- 14 158
4. Markinlösen 1:712, 1:713	- 9 074	- 9 074	
5. Markinlösen SL mark 24:1 och 1:711	- 2 444	- 2 444	
5. Plank vid förskola	- 585	- 585	
6. Brf Talludden	- 860	- 860	
7. P-platser depå	- 4 455		- 4 455
8. Kostnader i samband med markinlösen	- 464	- 464	
9. Övriga kostnader	- 174	- 174	
10. Ny transformatorstation Boo Energi	- 400		- 400
11. PL konsulter 50/50	- 1 890	- 945	- 945
12. Projektering konsulter	- 502	- 423	- 79
	<b>- 40 658</b>	<b>- 18 368</b>	<b>- 22 290</b>

Anläggningar vilka registreras i kommunens anläggningsregister redovisat i tkr:

<b>Anläggning</b>	<b>Komponent</b>	<b>Ink</b>	<b>Utg</b>	<b>Netto</b>	<b>Avskr.tid</b>
Gata/väg	-Vägkropp	7 157	-10 388	-3 231	70
	-Ytskikt	5 205	-7 555	-2 350	15
	-Belysning	651	-944	-294	25
<b>Summa anläggning</b>		<b>13 012</b>	<b>-18 887</b>	<b>-5 875</b>	
Park	-Park		-74	-74	20
VA	-Ledningar		-316	-316	50
Fastighet Björknäs 1:712			-4 731	-4 731	Ingen avskr.
Fastighet Björknäs 1:713			-4 343	-4 343	Ingen avskr.
Del av fastighet Björknäs 24:1 och 1:711			-2 444	-2 444	Ingen avskr.
Plank vid förskola			-585	-585	10
<b>Totalt</b>		<b>13 012</b>	<b>-31 380</b>	<b>-18 368</b>	

Sammanställning anläggningar, volym, inkomster, utgifter samt beräknade drift- och kapitaltjänstkostnader redovisat i tkr.

Anläggning	Volym/antal meter	Ink	Utg	Netto	DoU*	Kaptjänst**
Gata/väg	260 meter / 2860 kvm	13 012	-18 887	-5 875	-422	-165
Park- och naturmark	960 kvm		-74	-74	-29	-2
VA-ledningar	55 meter		-316	-316	-2	-12
Fastighet Björknäs 1:712			-4 731	-4 731	-	-132
Fastighet Björknäs 1:713			-4 343	-4 343	-	-122
Del av fastighet Björknäs 24:1 och 1:711			-2 444	-2 444	-	-68
Plank vid förskola			-585	-585		-16
<b>Totalt</b>		<b>13 012</b>	<b>-31 380</b>	<b>-18 368</b>	<b>-453</b>	<b>-517</b>

\*Drift och underhållskostnad per år.

\*\*Kapitaltjänst = kostnad för avskrivningar och internränta år 1. Linjär avskrivning över nyttjandeperioden. Internräntan 2016 är fastställd till 2,8% (3,8% för VA).

Garantiåtagande för skötsel av vegetationsytor (Skanska) under tre år går över från Trafikverket till Nacka kommun från överlämnandemöte 2016-01-25. Garantitiden startade vid godkänd slutbesiktning 2015-02-02.

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

### 2.2.1 ProcesSEN

- Start-PM godkännande 2009-05-04
- Planantagande 2011-05-23
- Laga kraftvunnen detaljplan 2012-08-16
- Slutbesiktning av allmänna anläggningar 2015-02-02
- Projektavslut (KS-beslut beräknat) 2016-10-24
- 24 månader mellan start-PM och planantagande.
- 15 månader mellan planantagande och laga kraft.
- 45 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 20 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- 89 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

### 2.2.2 Levererat projektresultat

- Utbyggnaden tog 5 månader.
- Nya VA-ledningar 55 m, kommunala anläggningar
- Nya gator 260 m (2860 kvm), kommunala anläggningar
- Park 960 kvm, kommunala anläggningar

### 2.2.3 Kostnader

- Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna:
- Gata: 422 100 kronor.
- Park: 29 300 kronor.
- VA: Spillvatten 2 100 kronor.

### 3 Erfarenheter, slutsatser och förslag på förbättringar

Projektets genomförandetid har starkt påverkats av att Trafikverkets arbetsplan blev överklagad, vilket medförde en försening av byggstarten på cirka 1 år. För projekt Ny Påfartsramp vid Björknäs fanns det framtagen en lagakraftvunnen detaljplan. Fördelaktigast hade varit om Nacka kommun hade avtalat med Trafikverket om att ansvara för planering och genomförandet. 2013 tillträddes en ny lag som medger att i lämpliga fall skulle en detaljplan även hantera de frågeställningar som en vägplan prövar. Lagen trädde i kraft efter att detaljplanen för ny Påfartsramp vid Björknäs vunnit laga kraft. Alternativt att i genomförandeavtalet möjliggöra större inflytande för kommunen i projektet.

Följdeffekten av den försenade byggstarten var bl.a. att den projektering, som Trafikverket låtit utföra tidigare behövdes ses över igen och omarbetas, vilket bidrog till ytterligare förseningar beroende på bl.a. resursbrist hos Trafikverket och deras konsult.

Trafikverkets kvalitet på utförd projektering kan också i vissa delar ifrågasättas då genomförandet av rampen bidrog till ett stort antal ändringsanmälningar (ÄTA:or) som påverkade projektets kostnader och genomförandetid på ett negativt sätt. Den största enskilda bristen var kvaliteten på bygghandlingarna som var undermåliga.

Riktlinjer för hur överlämning av kommunala ytor ska gå till bör omtalas i genomförandeavtalet med Trafikverket eller dylikt.

Det som varit bra i projektet och som har återkopplats på ett positivt sätt var bl.a:

- slutresultatet av den nya påfartsrampen vid Björknäs
- iordningställandet av 59 stycken nya p-platser på Björknäs bussdepå samt samarbetet med Keolis på plats.
- kompensationsåtgärder för Brf. Talludden.

Ett brev har skickats till Trafikförvaltningen från Nacka kommun där risker har påtalats som stora om Trafikförvaltningen inte gör ett ledningsbyte för befintlig dagvattenledning som korsar påfartsrampen och är i dåligt skick. Trafikverket har begärt att Trafikförvaltningen ska söka ledningsrätt för befintlig ledning då den går under Trafikverkets nya ramp. Trafikverket är sammankallande till förhandlingar om att genomföra en omläggning av en dagvattenledning som ägs av Trafikförvaltningen och korsar påfartsrampen.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att det är viktigt att samordna inblandade parters olika processer och att möjlighet ges till att vara delaktig och granska förberedande arbete inför ett genomförande.

## *Öppenhet och mångfald*

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

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Utvärderingen i markanvisningen genom anbudstävling för Älta Torg i kommundelen Älta**

*Informationsärende*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen rörande utvärderingsprocessen i markanvisningen genom anbudstävling för Älta Torg i kommundelen Älta.

### **Sammanfattning**

Nacka kommun har gått ut med en anbudstävling för de som vill vara med och bygga det område som kallas Älta Torg i kommundelen Älta. Utvärdering, utifrån kriterier som kommunstyrelsen lade fast vid sitt sammanträde den 7 juni 2016, § 200, pågår på tjänstemannanivå av de inkomna anbuden. Utvärdering pågår och förslag till tilldelningsbeslut är under arbete. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning och ambitionen är att så ska ske vid kommunstyrelsens sammanträde den 24 oktober 2016.

### **Ärendet**

Genom beslut av kommunstyrelsen den 7 juni 2016, § 200 genomförs anbudstävling för stadsbyggnadsprojektet Älta Torg i kommundelen Älta. Kriterierna för anbudstävlingen utgår från ”Program för markanvändning, med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” som kommunfullmäktige lade fast vid sitt sammanträde den 4 april 2016, § 115. För vinnande anbud ska följande förutsättningar uppfyllas:

- Högst köpeskilling per ljus BTA gällande anbudsområde 1 och att krav enligt anbudsinbjudan uppfylls.
- Högst köpeskilling per ljus BTA gällande anbudsområde 2 och att krav enligt anbudsinbjudan uppfylls.
- Högst sammanräknad köpeskilling per ljus BTA gällande anbudsområde 3 och att krav enligt anbudsinbjudan uppfylls.

I utvärderingen görs en genomgång av eventuella reservationer i anbuden och företagens ekonomiska status granskas.



Intresset av att medverka i anbudstävlingen har varit likvärdigt med den markanvisningstävling som genomfördes tidigare i år inom stadsbyggnadsprojektet Nybackakvarteret i Orminge centrum. Intresset har varit tillräckligt stort för att få in ett bra underlag för utvärderingen.

Utvärderingen pågår och förslag till tilldelningsbeslut är under arbete. Kommunstyrelsen ska besluta om tilldelning och ambitionen är att så ska ske vid kommunstyrelsens sammanträde den 24 oktober 2016. Underlaget till kommunstyrelsens sammanträde kommer att innehålla tjänsteskrivelse och erforderliga bilagor för att utse vinnande anbudsgivare per anbudsområde enligt de förutsättningar som kommunstyrelsen beslutat.

Christina Gerremo  
Biträdande exploateringschef

Matilda Sahl  
Projektleddare

Kommunstyrelsen

## **Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholms län**

Yttrande till Länsstyrelsen i Stockholms län, dnr 106-18423-16

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande till länsstyrelsen i Stockholms län, bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 21 september 2016.

### **Sammanfattning**

Länsstyrelsen har tagit fram rekommendationer för lägsta grundläggning nivå längs vattendrag och sjöar i Stockholms län. Rekommendationerna bedöms inte ha någon väsentlig inverkan på planerad bebyggelse i Nacka. Nivån på länsstyrelsens rekommendationer är rimliga utifrån målsättningen att undvika stora skador vid översvämnningar, men vissa formuleringar bör övervägas.

### **Ärendet**

Länsstyrelsen i Stockholms län har i en skrift tagit fram rekommendationer om hur ny bebyggelse ska placeras längs vattendrag och sjöar i länet med hänsyn till risken för översvämnning. Skriften tydliggör även hur bebyggelsen kan utformas för att minska översvämningsrisken. Denna skrift rör endast insjöar och vattendrag. Länsstyrelsen tog under 2015 fram rekommendationer för lägsta grundläggning nivå längs Östersjökusten. Skriften har remitterats till samtliga kommuner i länet.

Länsstyrelsen rekommenderar två lägsta grundläggning nivåer för bebyggelse: beräknat högsta flöde (BHF) och ett klimatanpassat 100-årsflöde. Nivån som avses i denna rekommendation för ett 100-årsflöde är klimatanpassat för motsvarande flöde med samma återkomsttid år 2098. Rekommendationerna är inte bindande, men kommer att ha betydelse vid länsstyrelsens granskning av detaljplaner.

Länsstyrelsen rekommenderar att:

- Ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt behöver placeras ovanför nivån för beräknat högsta flöde.



- Enstaka byggnader av lägre värde behöver placeras ovanför nivån för ett 100-årsflöde.

Till rekommendationerna hör en beskrivning av hur frågan om översvämningsrisk bör hanteras i fysisk planering. Denna beskrivning innehåller även en redovisning av möjliga avsteg från rekommendationerna och förutsättningar för dessa.

I skriften från länsstyrelsen finns också en bilaga med rekommenderade plushöjder (BHF och 100-årsflöde) för ett antal sjöar i Oxundaåns, Tyresån och Nortäljeåns vattensystem utifrån översvämningskarteringar framtagna av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB). Några liknande rekommendationer i fasta plushöjder finns inte för några sjöar och vattendrag i Nacka.

Översvämnning av sjöar och vattendrag är ingen stor fråga i Nacka kommun. De flesta sjöar är oberoende av större vattensystem och den skyfallsanalys som togs fram 2015 visar att de största problemen snarast kommer att uppstå vid lågpunkter i terrängen långt uppe på land. Nacka kommun planerar inte heller några större exploateringar i anslutning till sjöar och vattendrag. Rekommendationerna kommer följaktligen inte ha så stor inverkan på framtida bebyggelse i Nacka.

Nivån på länsstyrelsens rekommendationer är rimliga utifrån målsättningen att undvika stora skador vid översvämnningar. Det syns dock vara ett stort steg mellan ”samhällsfunktioner av betydande vikt” och ”byggnader av lägre värde” som kan orsaka oklarheter vid tillämpningen. En omformulering av den andra rekommendationen bör därför övervägas.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Rekommendationerna kan synas ha negativa ekonomiska konsekvenser för låglänta fastigheter i anslutning till sjöar och vattendrag, men de ekonomiska konsekvenserna kan på sikt bli positiva, både för en fastighetsägare som slipper översvämningskador och för kommunen som slipper skadeståndskrav.

## **Konsekvenser för barn**

Om risken för översvämnning av byggnader begränsas är detta positivt ur ett barnperspektiv.

## **Bilagor**

1. Förslag till yttrande
2. Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholms län, remissversion, Länsstyrelsen i Stockholms län

Andreas Totschnig  
Enhetschef/bitr. Stadsbyggnadsdirektör  
Enheden för strategisk stadsutveckling

Sven Andersson  
Översiktsplanerare  
Enheden för strategisk stadsutveckling

FÖRSLAG TILL YTTRANDE  
KFKS 2016/801

Länsstyrelsen i Stockholms län  
Avdelningen för samhällsbyggnad

## **Rekommandationer för lägsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholms län**

Nacka kommuns yttrande till Länsstyrelsen i Stockholms län, dnr 106-18423-16

Nacka kommun anser att nivån på länsstyrelsens rekommendationer är rimliga utifrån målsättningen att undvika stora skador vid översvämnningar. Det är dock ett stort stege mellan ”samhällsfunktioner av betydande vikt” och ”byggnader av lägre värde” som kan orsaka oklarheter vid tillämpningen. En omformulering av den andra rekommendationen bör därför övervägas, där ett begrepp som ”övriga byggnader” skulle kunna vara aktuellt. I länsstyrelsens skrift behandlas även avsteg från rekommendationerna och exempel på åtgärder för att möjliggöra avsteg. Det är i detta sammanhang viktigt att påpeka att en eventuell åtgärdskatalog måste vara flexibel och anpassas till lokala förutsättningar.

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

Gunilla Glantz  
Stadsbyggnadsdirektör

Bilaga: Protokollsutdrag från kommunstyrelsen i Nacka kommun, 2016-10-24



Illustrationer: Emma Franzén

Fakta 2016:xx



Länsstyrelsen  
Stockholm

**Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risken för översvämning (2 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL)). Vidare ska mark och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreiggande behov (3 kap. 1 § miljöbalken, MB). Länsstyrelsen ska upphäva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan om beslutet kan antas innebära att en bebyggelse blir olämplig i förhållande till risken för översvämning (11 kap. 10–11 § PBL).**

## Rekommanderationer för längsta grundläggningsnivå längs vattendrag och sjöar i Stockholms län – med hänsyn till risken för översvämning

I denna skrift redovisar Länsstyrelsen i Stockholms län rekommendationer om hur ny bebyggelse placeras längs vattendrag och sjöar i länet med hänsyn till risken för översvämning. Skriften tydliggör även hur bebyggelsen kan utformas för att minska översvämningsrisken. Länsstyrelsen anser att:

- Ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt behöver placeras ovanför nivån för beräknat högsta flöde.
- Enstaka byggnader av lägre värde behöver placeras ovanför nivån för ett 100-årsflöde.

### Varför behövs rekommendationer?

Klimatförändringar innehåller att flödena i våra sjöar och vattendrag kommer att förändras. I dagens klimat (referensperiod 1960-1991) når vattendragen sina högsta flöden under vårmånaderna när snösmältningen sätter igång och har lägre flöden under sommaren för att sedan bli högre igen under hösten. Samtliga av länets vattendrag kommer att visa upp ett förändrat mönster i framtiden med högre vinterflöden och mindre distinkta vårflödestoppar. Vattendragen förväntas få en längre period av låg tillrinning under sommaren än vad dagens klimat ger. På vissa håll sker en markant ökning av vintertillrinningen. De kraftigaste ökningarna beräknas uppgå uppemot 75 procent. Detta beror framförallt på mildare vintrar där en större del av



Foto: Karin Ek

nederbördens faller som regn istället för som snö och skapar därför direkt högre flöden i vattendragen. Kraftiga vinterflöden kan skapa större översvämningsproblem än vad samma flöde skapar på våren eftersom marken under vintern kan vara vattenmättad eller tjälfrusen.

SMHI har beräknat 100-års vattenståndet längs länets Östersjökust samt ett antal olika översvämningsnivåer för Mälaren. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har inom ramen för arbetet med översvämningsförordningen tagit fram karteringar avseende översvämningsrisken längs tre vattendrag och deras avrinningsystem i länet: Norrtäljeån, Oxundaån och Tyresån. Översvämningsrisken för de större sjösystemen i länet är alltså relativt utredd. De sjöar och vattendrag som inte är karterade av staten har på vissa håll karterats av kommunerna. En del av länets mindre vattendrag är不出reda.

Den fysiska planeringen är ett viktigt verktyg för att anpassa samhället till ett förändrat klimat och för att säker-

ställa att vi bygger ett långsiktigt robust samhälle då den bebyggelsestruktur som vi planerar för idag kommer att finnas under en längre tid än enskilda byggnader. Ny bebyggelse behöver därför lokaliseras, placeras och utformas så att den är lämplig med hänsyn till risken för översvämning i såväl befintligt som i framtidens klimat. Målet med den fysiska planeringen ska vara att eftersträva att varken tillkommande byggnadskonstruktioner eller den verksamhet som avses bedrivs i byggnaden ska påverkas negativt i händelse av en eventuell översvämning.

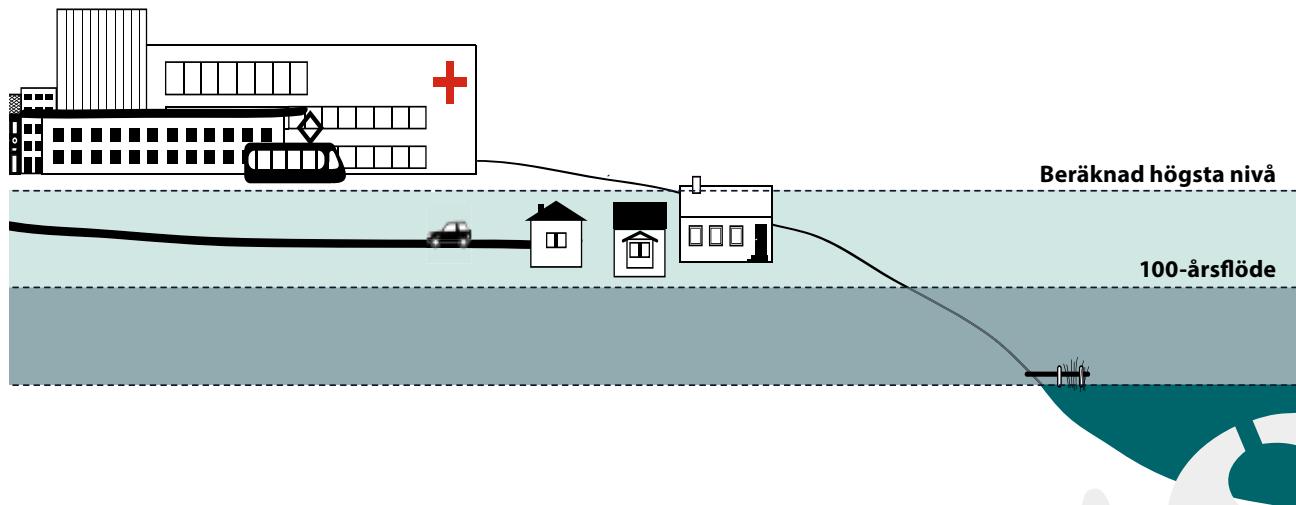
Samhällets insatser för att förebygga översvämningar inom den befintliga bebyggelsen kommer sannolikt att bli betydande i framtiden. Länsstyrelsen anser att ny bebyggelse inte ska placeras inom översvämningskänsliga områden med syfte bland annat att bespara samhället framtidiga kostnader för att minska översvämningsrisker. Därmed menar Länsstyrelsen att försiktighetsprincipen ska tillämpas vid nybebyggelse.



#### GRUNDLÄGGNINGSNIVÅ

Vid normala konstruktionslösningar som exempelvis inte är vattentäta är det inte tillräckligt att nivån för färdigt innergolv är belägen ovanför den angivna nivån. Även grundkonstruktionen behöver placeras på sådant sätt i förhållande till vattendraget att den inte riskerar att hamna under den rekommenderade nivån. Normalt bör inte underkant på grundsula eller platta (alltså grundläggningens nivå) tillåtas under den angivna nivån. Grundläggningens nivå är där den lägsta punkten för grundkonstruktionen på en byggnad är belägen.

Källa: Klimatanpassning i planering och byggande – analys, åtgärd och exempel. Regeringsuppdrag (6) M2009/48002/A (Delvis). Boverket, 2010.



## Rekommendationer

Länsstyrelsen rekommenderar två lägsta grundläggningsnivåer för bebyggelse: beräknat högsta flöde (BHF) och ett klimatanpassat 100-årsflöde. Nivån som avses i denna rekommendation för ett 100-årsflöde är klimatanpassat för motsvarande flöde med samma återkomsttid år 2098. Begreppsförklaring för de olika nivåerna går att finna i begreppsordlista, se bilaga.

Länsstyrelsen rekommenderar att:

- Ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt behöver placeras ovanför nivån för beräknat högsta flöde.**
- Enstaka byggnader av lägre värde behöver placeras ovanför nivån för ett 100-årsflöde.**

Hänsyn till dessa rekommendationer ska tas vid all ny bebyggelseplacering längs vattendrag och sjöar i länet. Rekommendationerna är tillämpbara för ny bebyggelse både vid planläggning och bygglovsärenden enligt plan- och bygglagen (PBL) samt vid dispens och tillstånd enligt miljöbalken (MB). Utredning av översvämningsrisken för ett område kan variera i omfattning beroende på vattendragets karaktär.

### SAMHÄLLSFUNKTIONER AV BETYDANDE VIKT

Viktig samhällsfunktion är ett samlingsbegrepp för de verksamheter som upprätthåller en viss funktionalitet. Varje sådan funktion ingår i en av flera samhällssektorer och upprätthålls av en eller flera samhällsviktiga verksamheter. Samhällsfunktioner av betydande vikt kan identifieras inom följande samhällssektorer: energiförsörjning, kommunalteknisk försörjning, information och kommunikation, skydd och säkerhet, hälso- och sjukvård inklusive omsorg, transporter, socialförsäkringar, finansiella tjänster, handel och industri, livsmedel och offentlig förvaltning - ledning. Identifiering av samhällsviktig verksamhet och kritiska beroenden utgör en grundläggande del av arbetet med risk- och sårbarhetsanalyserna som åligger kommunen på lokal nivå i enlighet med MSB:s föreskrifter för kommuners redovisning av risk och sårbarhetsanalyser (MSBFS 2015:5).

Källa: Ett fungerande samhälle i en förändrlig värld – Nationell strategi för skydd av samhällsviktig verksamhet (MSB dec. 2011)

### TÄNK PÅ

För att tydliggöra hur översvämningsrisken hanterats inom planområdet och i planbestämmelsen kan gestaltningsprogram och planbeskrivning vara visuella verktyg. Kommunen kan där visa hur integrerade och mångfunktionslösningar passar in i stadsbilden. Detta kan exempelvis vara reglerad andel grönyta, dagvattendammar och upphöjda innergårdar, slänger eller trappor som även fungerar som vallar.

## Hantering av översvämningsrisk i fysisk planering

Översiksplanen ska ge en riktning för hur kommunen avser att hantera översvämningsrisker i den fysiska planeringen. Genom att ange riktlinjer för ny bebyggelse i översvämningshotade områden samt beskriva hantering av risken i översiksplaneringen underlättas arbetet med att integrera frågan i detaljplan och vid bygglov. I detaljplanen hanteras sedan mer detaljerat placering av bebyggelse samt riskreducerande åtgärder och bestämmelser. I områden utanför detaljplanelagt område görs bedömningar om markens lämplighet och byggnadernas placering direkt vid bygglov eller förhandsbesked. Översiksplanen och eventuella utredningar, riktlinjer eller karteringar utgör då ett viktigt underlag för bedömningen.

### Lämplighetsbedömning

Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion, 2 kap. 5 §, PBL. Detta bör ha gjorts redan i översiksplanen men blir även aktuellt i detaljplaneskedet, 3 kap. 2 §, PBL.

### Placering, utformning och utförande

I detaljplanen regleras bebyggelsen och tomters placering, utformning och utförande, 4 kap. 16 § PBL. Normalt ska det

säkerställas att genomförandet av planen blir lämpligt med tillkommande byggnadernas placering. I planen kan exempelvis låglänta områden utgöra park-, naturmark eller annan genomsläplig yta för att på högre belägna områdena planera den tillkommande bebyggelsen. I utformningen av en plankarta kan även dammar och kanaler rymmas.

Planbestämmelsen kan föreskriva vissa tekniska egenskaper eller närmare beskriva utformning och utföranden av tillkommande bebyggelse. Krav kan då exempelvis vara att en viss grundläggningssmetod tillämpas för att undvika rasrisk eller ett förbud mot källare alternativt reglering om lägsta grundläggningssnivå för att undvika översvämningsrisk. Även nivåer för viss allmän platsmark kan behöva regleras för att säkerställa att samhällsfunktioner av betydande vikt kan upprätthållas under en översvämning, exempelvis så att ambulans kan ta sig fram till nödställd.

Om byggnader placeras på ett sådant sätt att delar av byggnaderna ligger under den rekommenderade nivån kan planbestämmelser tillförsäkra att dessa byggnadsdelar kommer att utformas på sådant sätt att konstruktionen inte skadas vid översvämning. Detta kan medföra att endast vissa byggnadsmaterial och konstruktioner anses vara lämpliga, till exempel vattentäta konstruktioner. En sådan bestämmelse bör även kunna reglera att inte ventilationsöppningar, fönster och dörrar placeras under denna nivå.

Åtgärder som utförs under den rekommenderade nivån kan vara vattenverksamhet. Med vattenverksamhet avses arbeten som utförs inom ett vattenområde till exempel gräv-



Foto: Karin Ek

ning, pålning och bortledning av vatten för att möjliggöra byggande. Begreppet vattenområde är definierat i 11 kap. 2 § miljöbalken som det område som täcks av vatten vid ett 100-årsflöde. Vattenverksamhet är en tillståndspliktig verksamhet och regleras i 11 kap. miljöbalken. Vissa mindre vattenverksamheter kan anmälas till Länsstyrelsen.

## Avsteg från rekommendationerna

I vissa fall kan avsteg från angivna nivåer vara motiverat. Lokala förhållanden och byggnadernas utformning eller användning kan spela in när det gäller hur utsatt bebyggelsen blir i en översvämnings situation. Avsteg från den angivna nivån ska motiveras genom till exempel riskbedömningar, utredningar eller karteringar för att påvisa att planerad exploatering är ändamålsenlig med hänsyn till risken för översvämnning. Kommunen ska visa att exploateringen inte tar skada om det föreligger risk för översvämnning.

### *Ny och ändrad bebyggelse inom befintliga bebyggelseområden*

Vid planering av ny bebyggelse och upprättande av ny detaljplan i område med befintlig bebyggelse, som ligger under rekommenderad nivå, kan det finnas skäl att se över verksamhetsändamålet för den befintliga bebyggelsen. Kommunen kan ställa krav på kompletterande skyddsåtgärder. Kommunen behöver också säkerställa att den nya bebyggelsen eller dess skyddsåtgärder inte förvärrar översvämningsrisken för omkringliggande strukturer. Detta kan säkerställas inom det övergripande strategiska arbetet. Det är dock viktigt att det övergripande arbetet konkretiseras och fastställs på detaljplanenivå genom planbestämmelser och genomförandeavtal. Den angivna planbestämmelsen får inte föregå bygglovsprocessen.

En del av den bebyggelse som redan finns längs länets vattendrag och sjöar ligger inom översvämningshotade områden. När planering sker i sådana bebyggelseområden anser Länsstyrelsen att den fysiska planeringen bör syfta till att minska sårbarheten för eventuella översvämnningar i hela området. Det kan dock finnas platser där det inte är möjligt att etablera nya byggnader i befintliga miljöer så att de klarar den rekommenderade nivån. Om befintliga byggnader i ett sammanhängande kvarter ligger lägre än den rekommenderade nivån kan det vara olämpligt att nya byggnader placeras på en väsentligt högre nivå. I sådana situationer bör det vara möjligt att göra avsteg från rekommendationerna. Planen behöver då säkerställa att den nya bebyggelsen, som ska vara utformad för att klara översvämnning, inte försvårar eller omöjliggör kommande skyddsåtgärder för den befintliga bebyggelsen.

Länsstyrelsen anser att översvämningsrisken för all bebyggelse som inkluderas i plankartan ska bedömas. Eventuella riskreducerande åtgärder ska även föreslås för den befintliga bebyggelsen inom planområdet som ligger under Länsstyrelsens rekommenderade nivå. För att skydda den befintliga bebyggelsen mot översvämnning behöver föreslagna åtgärder anges som planbestämmelser som villkoras vid bygglovsgivning. Dessa åtgärder kommer att krävas

först när en bygglovspliktig förändring genomförs eller när rivning och nybyggnation sker på dess plats. På så sätt säkerställs skyddet över tid i hela detaljplanen.

### *Skyddsåtgärder*

Genom att placera ny bebyggelse ovan rekommenderade nivåer kan behovet av skyddsåtgärder undvikas. I vissa fall kan dock avsteg vara motiverat, till exempel i redan bebyggda områden som beskrivits ovan. I 4 kap. 12 § i PBL ges det möjlighet för kommunen att i detaljplan bestämma krav på skyddsåtgärder för att motverka negativa konsekvenser av en översvämnning. Kommunen kan till exempel i en planbestämmelse ange att bygglov inte får ges förrän en viss skydds- eller säkerhetsåtgärd på tomten har genomförts, 4 kap. 14 § PBL. En förutsättning för att det i en detaljplan ska gå att medge bebyggelse under sådana villkor bör dock vara att det redan vid planläggningen går att visa att marken med den föreslagna skydds- eller säkerhetsåtgärden är lämplig att bebygga. Vidare förutsätts att de villkorade åtgärderna är så pass preciserade att det står klart att de är genomförbara, även i ett längre tidsperspektiv.

Exempel på skyddsåtgärder kan vara vall och höjning av markyta. Skyddsåtgärder kan anläggas för att skydda såväl ny som befintlig bebyggelse. Om kommunen avser använda skyddsåtgärder som till exempel skyddsvallar och barriärer är det angeläget att säkerställa att konstruktionen utformas på ett sådant sätt att vatten inte kan flöda in genom underliggande marklager eller via dagvattenledningar och försvåra för bebyggelsen. Bland annat kan lösa jordlager behöva spontas eller på annat sätt göras tätta. Skyddsvallar eller liknande anläggningar som uppförs för att skydda bebyggelsen mot en översvämnning och där avsikten är att vallarna ska stå kvar under en längre tid är per definition markavvattning. Detta är något som bör beaktas när åtgärder anläggs för att skydda bebyggelsen mot vatten om syftet med åtgärden är att varaktigt öka en fastighets lämplighet för ett visst ändamål, 11 kap. 2 § MB. Detta innebär att åtgärden kräver dispens från markavvattningsförbudet som råder inom Stockholms län och tillstånd till markavvattning.

Om skyddsåtgärder regleras eller villkoras i en detaljplan bör det framgå vem som är huvudman för att åtgärden utförs respektive underhålls. Länsstyrelsen anser att det kan vara lämpligt att kommunen är huvudman för åtgärder där risk för översvämnning föreligger. Om så inte är fallet behöver kommunen säkerställa att skyddsåtgärderna underhålls över tid.

Vissa typer av skyddsåtgärder kan vara svåra att genomföra på detaljplanenivå då det istället kan vara mer relevant med storskaliga lösningar för ett avrinningsområde. Kommunen kan lämpligen se över olika typer av lösningar i översvämningsområden på en översiktlig planeringsnivå men även i en klimatanpassningsplan.

# Bilaga. Bakgrundsfakta

## Rekommenderade nivåer för sjöar inom Norrtäljeån, Oxundaån och Tyresåns avrinningsområden

Rekommendationerna gäller för samtliga vattensystem i länet. För de tre största vattendragen i länet finns översvämningskarteringar framtagna av MSB. För att underlätta höjdssättningen av längsta grundläggningsnivån i dessa områden har Länsstyrelsen tagit fram rekommenderade längsta nivåer i höjdsystemet RH2000. Eftersom vattendragen faller nedströms mot havet eller Mälaren går det inte att rekommendera en fast höjdsvin för hela vattendraget då höjdskillnaden kan variera mycket på korta sträckor. Inom vattendragen Norrtäljeån, Oxundaån och Tyresån finns det dock större områden, sjöar, där nivån för såväl BHF som för 100-årsflöde är enhetliga.

De utpekade zonerna är framförallt sjöar där vattenstegeln är plan och översvämningsnivåerna är på samma nivå över hela sjön. Den rekommenderade nivån för zonerna samt dess indelning hittas på Länsstyrelsens sida för nedladdningsbara karteringar.

För de sträckor av Tyresån, Norrtäljeån och Oxundaån där Länsstyrelsen inte har tagit fram fasta nivåer hänvisas till Länsstyrelsens WebbGIS. I WebbGIS är det möjligt att ta fram nivån för BHF och 100-årsflöde för den aktuella platsen.

**Tabell 1: Rekommenderad längsta nivå för grundläggning av ny bebyggelse, höjdsystem RH2000.**

Sjöar	BHF [m]	100-årsflöde [m]
Vallentunasjön	9,3	8,9
Norrviken	6,6	5,1
Edssjön	6,4	4,0
Oxundasjön	2,7	2,1
Lissmasjön	26,8	26,1
Lycksjön	25,4	24,4
Orlången	23,2	22,0
Magelungen	23,2	22,0
Drevviken	22,8	21,9
Långsjön	22,2	21,2
Tyresö-Flaten	21,0	20,5
Albysjön	15,5	14,9
Fatburen	15,4	14,8
Norrtäljeån	6,2	5,2

Denna skrift redovisar samtliga siffror i höjdsystemet RH2000. Det förekommer även andra höjdsystem när översvämningsrisker och nivåer studeras. Tabell 2 beskriver hur olika höjdsystem förhåller sig till höjdsystemet RH2000.

**Tabell 2: Förhållandet i meter mellan olika höjdsystem i Stockholm.**

RH2000 (cm)	RH70 (cm)	RH00 (cm)	Mälarens höjdsystem (cm)
0	-17	-53	331

## Sannolikhet och återkomsttid

Begreppet återkomsttid innebär att händelsen i genomsnitt inträffar eller överträffas en gång inom det givna tidsintervallet. Beräkningarna utgår ifrån frekvensanalyser som bygger på observationsserier. Ju längre observationsserie, desto säkrare resultat. Sannolikheten för att ett vattendrag ska få ett 100-årsflöde är 1 procent för varje enskilt år under perioden. Den sammanlagda risken under en 100-årsperiod är däremot betydligt större eftersom exponeringen sker under flera år. Enligt beräkningar innebär det därför en risk på 63 procent att ett hus som står inom ett 100-årsflöde under en period på 100 år kommer att bli översvämmat.

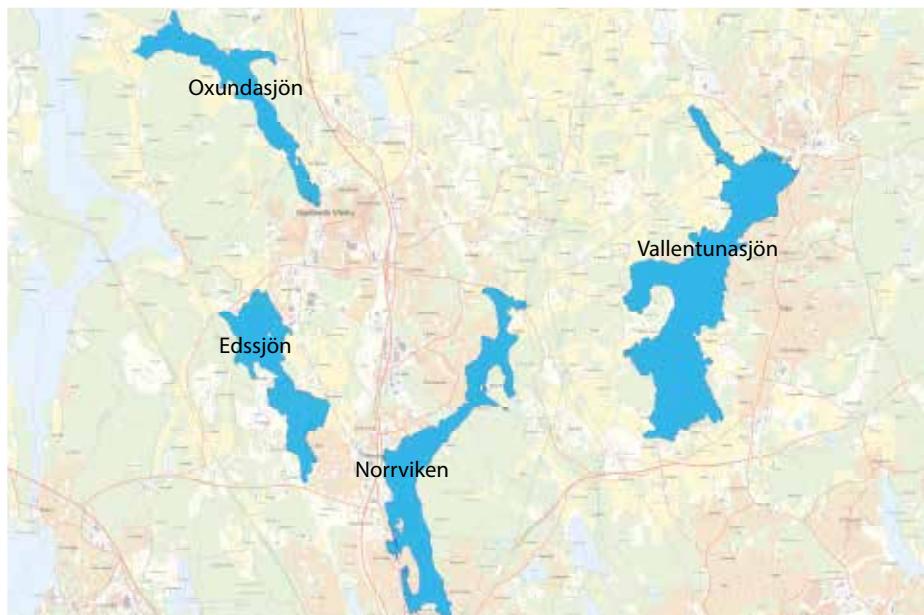
Ett vattendrags BHF har i egentlig mening ingen återkomsttid eftersom det inte finns så långa beräkningsserier. I beräkningar tas alla hydrologiskt ogynnsamma förutsättningar med för att se vilket utfall det får på flödet i vattendraget. BHF har därmed en mycket liten sannolikhet för att inträffa även om risken finns. Sannolikheten för den sammanlagda risken bedöms vara 1 procent under en 100-årsperiod.

**Tabell 3: Sambandet mellan återkomsttid och riskexponering.**

Återkomsttid	Sannolikhet under 50 år	Sannolikhet under 100 år	Sannolikhet under 1 000 år
100-årsflöde	39 %	63 %	100 %
BHF	0,5 %	1 %	9,5 %

**Oxundaåns vattensystem**

Kartan visar utbredningen av ett BHF

**Tyresåns vattensystem**

Kartan visar utbredningen av ett BHF

**Norrtäljeåns vattensystem**

Kartan visar utbredningen av ett BHF



#### BEGREPP OCH DEFINITIONER

- **Återkomsttid** – Med återkomsttid menas att en specifik händelse i genomsnitt inträffar eller överträffas en gång under den angivna tidsperioden.
- **100-årsflöde** – Nivån som sannolikhetsfördelat återkommer vart hundrade år eller med 1 procent sannolikhet under ett år. 100-årsflödet har klimatanpassats för den flödssituation som förväntas gälla i slutet av seklet.
- **Beräknat högsta flöde (BHF)** – En systematisk kombination av alla kritiska faktorer som bidrar till ett maximalvattenflöde för ett vattendrag. Flödet har ingen återkomsttid.
- **Vattendrag** – Sammanfattande benämning av strömmande vatten, allt från liten bäck till flod. Vattnet rinner fram i naturliga fördjupningar i landskapet.
- **Sjö** – En mer eller mindre permanent större anslutning av vatten utan signifikant ström hastighet.

#### KÄLLOR

Ett fungerande samhälle i en föränderlig värld

– Nationell strategi för skydd av samhällsviktig verksamhet (MSB dec. 2011)

Framtidsklimat i Stockholms län

<http://www.lansstyrelsen.se/stockholm>

Klimatanpassning i planering och byggande – analys, åtgärd och exempel. Regeringsuppdrag (6) M2009/48002/A (Delvis). Boverket, 2010.

Miljöbalken (1998:808)

Plan- och bygglagen (2010:900)

#### OM FAKTABLADET

Fastställningsdatum: 2016.xx.xx

Diarienummer: 106-18423-16

Kontakt: Avdelningen för samhällsbyggnad

#### ADRESS

Länsstyrelsen i Stockholms län

Avdelningen för samhällsbyggnad

Tfn: 010-223 10 00 (vxl)

[www.lansstyrelsen.se/stockholm](http://www.lansstyrelsen.se/stockholm)



2016-09-21

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2009/625-251

Projekt 9309

Kommunstyrelsen

## **Tilläggsavtal till exploaterings- och markanvisningsavtal i Tollare om ny partsställning, ny borgensman och säkerheter**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till exploaterings- och markanvisningsavtal med NCC AB och Bonava Sverige AB och godkänna av Bonava AB (publ) utställd moderbolagsborgen.

### **Sammanfattning**

Exploatören Bonava Sverige AB (tidigare NCC Boende AB) tillhör inte längre samma koncern som vid tecknandet av befintliga exploaterings- och markanvisningsavtal i Tollare. Bonava Sverige AB:s tidigare moderbolag NCC AB överläter därför sina rättigheter och skyldigheter enligt respektive avtal till Bonava Sverige AB. Förändringen i koncern-tillhörighet påverkar även bestämmelserna om säkerhet i respektive exploaterings- och markanvisningsavtal då det i dessa bestämmelser anges att moderbolagsborgen ska ställas ut av NCC AB.

Med anledning av ovanstående har exploateringssentralen tagit fram ett förslag till tilläggsavtal med kommunens godkännande av NCC AB:s överlätelse av rättigheter och skyldigheter enligt respektive exploaterings- och markanvisningsavtal. Föreslaget tilläggsavtal innebär även en ändring av respektive avtals bestämmelse om säkerhet så att Bonava AB (publ) kan ställa ut moderbolagsborgen istället för NCC AB.

NCC AB har tidigare ställt ut moderbolagsborgen som säkerhet för Bonava Sverige AB:s rätta fullgörande av skyldigheter enligt exploaterings- och markanvisningsavtal. Med anledning av att Bonava AB (publ) idag är Bonava Sverige AB:s moderbolag har parterna enats om föreslagna moderbolagsborgen utställda av Bonava AB (publ). Exploaterings-enheten har gjort bedömningen att Bonava AB (publ) har god kreditvärighet och därmed



kan ställa betryggande säkerhet för Bonava Sverige AB:s fullgörande av sina skyldigheter enligt respektive avtal.

## Ärendet

### Bakgrund

I Tollare stadsbyggnadsprojekt finns idag följande exploaterings- och markanvisningsavtal:

- a) Exploateringsavtal för del av Tollare, fastigheten 1:160 mfl, Tollare Träskväg – delplan 1A, Nacka kommun, mellan NCC AB, Bonava Sverige AB (efter överlätelse från NCC Construction Sverige AB) och Kommunen, daterat den 25 juni 2009 respektive den 7 april 2009.
- b) Exploateringsavtal för del av Tollare, fastigheten 1:17 m fl, Mellanbergsvägen – delplan 1B, Nacka kommun, mellan NCC AB, Bonava Sverige AB (efter överlätelse från NCC Construction Sverige AB) och Kommunen, daterat den 4 september 2009 respektive den 3 december 2009.
- c) Exploateringsavtal för del av Tollare, fastigheten 1:16 m fl, Tollare Strand – delplan 2, Nacka kommun, mellan NCC AB, Bonava Sverige AB (efter överlätelse från NCC Construction Sverige AB) och Kommunen, daterat den 19 oktober 2010 respektive den 7 mars 2011.
- d) Exploateringsavtal för del av Tollare 1:16 m fl, delplan 3, Tollarehöjden i Boo, Nacka kommun, mellan NCC AB, Bonava Sverige AB (efter överlätelse från NCC Construction Sverige AB) och Kommunen, undertecknat den 10 mars 2011 respektive den 17 juni 2011.
- e) Markanvisningsavtal för del av Tollare 5:1, delplan 4, Tollare Port i Boo, Nacka kommun, mellan NCC AB, Bonava Sverige AB och Kommunen, daterat den 25 oktober 2012 respektive den 27 februari 2013.

Bonava Sverige AB ingick tidigare i NCC-koncernen med NCC AB som koncernmoder. NCC AB har genomfört strukturella förändringar av koncernen. Bonava Sverige AB har, tillsammans med övriga bolag inom bostadsutvecklingen, överlätts till Bonava AB (publ). Bonava AB (publ) har sedan dess avknoppats från NCC-koncernen. Både Bonava Sverige AB och Bonava AB (publ) är idag helt fristående bolag från NCC-koncernen.

### Godkännande av överlätelse av rättigheter och skyldigheter

Med anledning av avknopplingen överläter NCC AB samtliga sina rättigheter och skyldigheter enligt exploaterings- och markanvisningsavtalet till Bonava Sverige AB med följd att NCC AB utträder som part och Bonava Sverige AB ikläder sig ensam alla förpliktelser i samtliga exploaterings- och markanvisningsavtal. Genom att ingå föreslaget tilläggsavtal godkänner kommunen överlätelsen mellan NCC AB och Bonava Sverige AB.



### **Byte av borgensman**

I respektive exploaterings- och markanvisningsavtal regleras att säkerhet för fullgörande av Bonava Sverige AB:s förpliktelser enligt avtalet ska ställas i form av moderbolagsborgen från NCC AB. Eftersom NCC AB inte längre är koncernmoder till Bonava Sverige AB behöver ändring av borgensman ske.

I tilläggsavtalet föreslås att bestämmelsen om säkerhet i respektive exploaterings- och markanvisningsavtal ändras på sätt som möjliggör för Bonava AB (publ) att gå i borgen för de åtaganden som åligger Bonava Sverige AB enligt exploaterings- och markanvisningsavtalet. Exploateringenheten har gjort bedömningen att Bonava AB (publ) har god kreditvärighet och kan ställa betryggande säkerhet för Bonava Sverige AB:s fullgörande av sina skyldigheter enligt exploateringsavtalet.

### **Moderbolagsborgen**

NCC AB har tidigare ställt moderbolagsborgen som säkerhet för Bonava Sverige AB:s rätta fullgörande av skyldigheter enligt respektive exploaterings- och markanvisningsavtal. Med anledning av att Bonava AB (publ) idag är Bonava Sverige AB:s moderbolag har parterna enats om föreslagna moderbolagsborgen. Föreslagna moderbolagsborgen innebär att Bonava AB (publ) går i borgen såsom för egen skuld för Bonava Sverige AB:s rätta fullgörande enligt respektive avtal. Exploateringenheten har gjort bedömningen att Bonava AB (publ) har ekonomisk täckning för sitt borgensåtagande och att borgensåtagandet därmed utgör fullgod säkerhet.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget till beslut innehåller inga direkta ekonomiska konsekvenser. Genom förslaget till beslut får kommunen en godtagbar säkerhet vad gäller Bonava Sverige AB:s fullgörande av sina förpliktelser enligt respektive exploaterings- och markanvisningsavtal.

### **Konsekvenser för barn**

Förslaget medför inga konsekvenser för barn.

### **Bilagor**

Bilaga 1 Exploateringsavtal för Tollare Dp1A

Bilaga 2 Exploateringsavtal för Tollare Dp1B

Bilaga 3 Exploateringsavtal för Tollare Dp2

Bilaga 4 Exploateringsavtal för Tollare Dp3

Bilaga 5 Markanvisningsavtal för Tollare Dp4

Bilaga 6 Tilläggsavtal till exploateringsavtal med NCC AB och Bonava Sverige AB med tillhörande borgensförbindelser



Exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Peter Skogberg  
Projektledare

Kommunstyrelsen

## **Tilläggsavtal till exploateringsavtal, moderbolagsborgen och revers beträffande Ältadalen i Älta**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtal med Bonava Sverige AB, godkänna föreslagen moderbolagsborgen och ställa ut föreslagen revers.

### **Sammanfattning**

I exploateringsavtalet anges att säkerhet i form av moderbolagsborgen ska ställas av NCC AB för fullgörandet av exploaterörens åtaganden enligt exploateringsavtalet. NCC AB är inte längre Bonava Sverige AB:s moderbolag varför parterna har enats om ett förslag till tilläggsavtal om ändring av borgensman i exploateringsavtalet.

I enlighet med exploateringsavtalet säljer kommunen del av en fastighet till Bonava Sverige AB. Betalning av köpeskilling för område II av fastigheten sker genom avbetalning enligt revers. Parterna har nu enats om ett förslag till revers som överensstämmer med vad som ursprungligen har avtalats i exploateringsavtalet.

Som säkerhet för Bonava Sverige AB:s fullgörande av sina skyldigheter vad gäller betalning av köpeskilling för köp av område II och område III av fastigheten ska en moderbolagsborgen utställas. Föreslagen moderbolagsborgen utgör fullgod säkerhet för Bonava Sverige AB:s skyldigheter att betala köpeskilling för köp av område II och III av fastigheten.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Mellan kommunen och Bonava Sverige AB (tidigare NCC Boende AB), träffades ett exploateringsavtal för del av fastigheten Älta 10:1, Ältadalen, vilket undertecknades av Bonava Sverige AB den 25 november 2014 och av Kommunen den 5 maj 2015, se bilaga 1.



Bonava Sverige AB ingick tidigare i NCC-koncernen med NCC AB som koncernmoder. NCC AB har genomfört strukturella förändringar av koncernen. Bonava Sverige AB har, tillsammans med övriga bolag inom bostadsutvecklingen, överlätts till Bonava AB (publ). Bonava AB (publ) har sedermera avknoppats från NCC-koncernen. Både Bonava Sverige AB och Bonava AB (publ) är alltså idag helt fristående bolag från NCC-koncernen.

I 22 § i exploateringsavtalet anges att NCC AB ska ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen för exploaterörens skyldigheter enligt exploateringsavtalet. Eftersom NCC AB inte längre är koncernmoder till Bonava Sverige AB behöver ändring av borgensman ske. Genom att ingå föreslaget tilläggsavtal till exploateringsavtalet kan 22 § ändras så att moderbolagsborgen istället ska ställas av Bonava AB (publ).

### **Tilläggsavtalet – byte av borgensman**

I tilläggsavtalet föreslås att bestämmelsen om säkerhet i exploateringsavtalet skrivas om på sätt som möjliggör för Bonava AB (publ) att gå i borgen för de åtaganden som åligger Bonava Sverige AB enligt exploateringsavtalet. Exploateringenheten har gjort bedömningen att Bonava AB (publ) har god kreditvärdighet och kan ställa betryggande säkerhet för Bonava Sverige AB:s fullgörande av sina skyldigheter enligt exploateringsavtalet.

### **Revers**

Enligt 6 § i exploateringsavtalet överläter kommunen delar av fastigheten Älta 10:1 till Bonava Sverige AB. De delar av fastigheten som överläts benämns i exploateringsavtalet som område I, område II och område III.

För köp av område II av fastigheten ska Bonava Sverige AB betala en köpeskilling om 26 000 000 kronor till kommunen genom utställande av en revers. Betalning av köpeskillingen ska ske efter en fastställd avbetalningsplan i enlighet med reversen och exploateringsavtalet. Parterna har nu enats om ett förslag till revers som överensstämmer med vad som ursprungligen har avtalats i exploateringsavtalet. Fastighetsförsäljningen och fastighetsreglering av område II kan därmed fortlöpa i enlighet med vad parterna har avtalat i exploateringsavtalet.

### **Moderbolagsborgen**

Som säkerhet för Bonava Sverige AB:s betalning av köpeskilling för köp av område II och område III av fastigheten ska kommunen enligt 22 § i exploateringsavtalet erhålla moderbolagsborgen från exploaterören. Parterna har nu enats om ett förslag till moderbolagsborgen som innebär att Bonava AB (publ) går i borgen såsom för egen skuld för Bonava Sverige AB:s förpliktelser avseende betalning av köpeskilling för köp av område II och område III av fastigheten Älta 10:1. Exploateringenheten har gjort bedömningen att



Bonava AB (publ) har ekonomisk täckning för sitt borgensåtagande och att borgensåtagandet därmed utgör en fullgod säkerhet.

Borgensåtagande för Bonava Sverige AB:s skyldigheter enligt exploateringsavtal avseende etapp 1 och etapp 2 kommer att hanteras och tas upp till beslut inom kort.

### **Ekonominika konsekvenser**

Förslaget till beslut innehåller inga direkta ekonomiska konsekvenser. Genom förslaget till beslut får kommunen en godtagbar säkerhet vad gäller den avbetalningsplan som regleras i föreslagen revers och som har framförhandlats vid tecknandet av exploateringsavtalet.

### **Konsekvenser för barn**

Förslaget innehåller inga konsekvenser för barn.

### **Bilagor**

Bilaga 1 Exploateringsavtal för del av Älta 10:1, Ältadalen, undertecknat den 25 november 2014 respektive den 5 maj 2015

Bilaga 2 Tilläggsavtal till exploateringsavtal med Bonava Sverige AB

Bilaga 3 Revers

Bilaga 4 Moderbolagsborgen, daterad den 21 september 2016

**Ulf Crichton**

Exploateringschef

Exploateringenheten

**Fredrik Bengtsson**

Projektledare/Exploateringsingenjör

Exploateringenheten



130

2015-05-05

I (I)

## MOTTAGNINGSBEVIS

NCC Boende AB har idag emottagit exploateringsavtal avseende detaljplan för Ältadalen  
Nacka kommun, tecknat 2014-11-25/2015-05-05.

Nacka den 5 maj 2015

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Per Stenius".

NCC Boende AB

## EXPLOATERINGSAVTAL FÖR DEL AV ÄLTA 10:1, ÄLTADALEN

### § 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och NCC Boende AB, org.nr 556726-4121, adress Vallgatan 3, 170 80 Solna, nedan kallade Explotören, träffas följande exploateringsavtal avseende del av fastigheten Älta 10:1, Älta i Nacka kommun.

### § 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser utbyggnad av ca 145 småhus inom Ältadalen, Nacka kommun. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för del av Älta 10:1 m fl fastigheter Ältadalen, Älta i Nacka kommun, upprättad i maj 2013, justerad i oktober 2013. Se bilaga 1a. Detta avtal avser exploatering inom den del av Älta 10:1, som har markerats på detaljplanekartan, bilaga 1b. Denna del benämns nedan Området.

Till avtalet hör följande handlingar:

<u>Bilaga 1a</u>	Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet).
<u>Bilaga 1b</u>	Området, del av Älta 10:1
<u>Bilaga 2a</u>	Karta visande marköverlåtelser
<u>Bilaga 2b</u>	Köpeavtal del av Älta 10:1
<u>Bilaga 2c</u>	Karta visande preliminär markreglering mellan Älta 10:1 och Älta 37:19
<u>Bilaga 2d</u>	Karta visande preliminär markreglering mellan Älta 10:1 och Erstavik 25:32
<u>Bilaga 3</u>	Omfattnings och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar.
<u>Bilaga 4</u>	Nacka kommuns skattereservation 09 med vite
<u>Bilaga 5</u>	Hållbarhetsprogram
<u>Bilaga 6</u>	Överenskommelse avseende skydd av vegetation.
<u>Bilaga 7</u>	Genomförandeplan /Tidplan
<u>Bilaga 8</u>	Fördelningsmatris avseende kostnader allmänna anläggningar

### **§ 3 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda

- Nacka kommunfullmäktige senast 2016-06-30 beslutar att ingå detta avtal genom beslut som vinner laga kraft
- Nacka kommunfullmäktige senast 2016-06-30 antar förslaget till detaljplan genom beslut som vinner laga kraft

Uppfylls inte dessa krav upphör avtalet utan ersättning för någondera part.

### **§ 4 DETALJPLANE- OCH MARKANVISNINGSAVTAL**

Detta avtal ersätter till fullo det detaljplane- och markanvisningsavtal med tillägg som tecknades mellan parterna 2009-09-17 respektive 2013-05-13.

### **§ 5 TIPPAVTAL**

Kommunen har 2000-11-27 träffat ett tippavtal med NCC AB, NCC Industri Ballast AB, numera NCC Roads, angående tippverksamhet inom Ältadalen. Avtalet innebär att NCC Roads äger rätt att tippa jord- och bergmassor inom aktuellt område på av Kommunen ägd mark. Enligt detaljplane- och markanvisningsavtalet anges att tippavtalet ska tillämpas fram till det att köp- och exploateringsavtal samt ny detaljplan för anvisningsområdet vunnit laga kraft.

När detta avtal har trätt i kraft ska tippavtalet upphöra att gälla.

Parterna är överens om att Exploatören äger rätt att fortsätta att fylla upp i området till marknivåer som anges i detaljplan och i detta avtal efter att tippavtalet upphör att gälla. Uppfyllnad ska ske i samråd med kommunens tillsynsmyndighet.

### **§ 6 MARKÖVERLÅTELSE**

Kommunen överläter till Exploatören delar av fastigheten Älta 10:1, nedan kallat Fastigheten, som enligt detaljplaneförslaget inom Området ska utgöra kvartersmark för en överenskommen köpeskilling om TRETTIOMILJONER (30 000 000) KRONOR. Aktuella markområden har markerats på bilagd karta, bilaga 2a.

Marköverlåtelserna mellan Exploatören och Kommunen ska genomföras på följande sätt.

Exploatören förvarvar område I enligt karta, bilaga 2a, och enligt bifogat köpeavtal, bilaga 2b, för en köpeskilling om ENMILJON (1 000 000:-) KRONOR. Tillträde ska ske 14 dagar efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Exploatören förvarvar område II genom överenskommelse om fastighetsreglering för en köpeskilling om TJUGOSEXMILJONER (26 000 000:-) KRONOR, så snart köp av område I har genomförts. Köpeskillingen betalas genom att Exploatören utfärdar en revers på hela beloppet och med en avbetalningsplan enligt följande:

Avbetalning av revers ska ske med

- FEMMILJONER (5 000 000) KRONOR, två (2) år efter detaljplan vunnit laga kraft
- FEMMILJONER (5 000 000) KRONOR, tre (3) år efter detaljplan vunnit laga kraft
- FEMMILJONER (5 000 000) KRONOR, fyra (4) år efter detaljplan vunnit laga kraft
- ELVAMILJONER (11 000 000) KRONOR, fem (5) år efter detaljplan vunnit laga kraft

Exploatören förvarvar område III genom överenskommelse om fastighetsreglering för en köpeskilling om TREMILJONER (3 000 000) KRONOR, när samtliga gator inom denna del av Området, benämnt Etapp 2B enligt genomförandeplan bilaga 7, är slutbesiktigade och Exploatören kan nyttja kvartersmarken för byggnation. Förvärvet ska dock genomföras senast TIO (10) år efter detaljplanen vunnit laga kraft oberoende av om allmänna anläggningar är utbyggda inom denna del.

Parterna ska tillsammans med övriga fastighetsägare i området verka för marköverlåtelser så att fastighetsgränserna justeras med syfte att bilda ändamålsenliga byggrätter för respektive fastighetsägare. Förslag till justering redovisas i bilagor 2c och d. Markreglering ska ske med lika delar och ersättning ska inte utgå.

Exploatören påtar sig allt ansvar och alla kostnader för utredningar och saneringar av eventuella föroreningar på Fastigheten som med stöd av reglerna i Miljöbalken kan åläggas Kommunen i egenskap av fastighetsägare/verksamhetsutövare. Detta innebär att Exploatören ska hålla Kommunen ekonomiskt skadeslös för kostnad enligt ovan som kan drabba Kommunen.

## § 7 SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

Om vid genomförande av utbyggnad inom Området behov uppstår av förläggning av allmänna ledningar inom kvartersmark ska Exploatören utan ersättning upplåta erforderligt utrymme för dessa genom servitut eller ledningsrätt. Kommunen eller, med Kommunens medgivande, ledningsägande bolag ska inom sådant område äga rätt att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid behålla allmänna vatten- och avloppsledningar, el-, tele- och dataledningar samt fjärrvärmceledningar med tillbehör. Ledningsområde ska lokaliseras så att minsta möjliga olägenhet uppstår för berörda fastigheter.

Ledningsägare ska äga tillträde till den belastade fastigheten för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

Servitutsavtalet kan även utgöra överenskommelse för bildande av officialservitut. Exploatören ska tillstyrka ansökning(ar) avseende ledningsrätt gjorda av Kommunen för fastigheter som omfattas av detta avtal.

## § 8 FASTIGHETSBILDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 6, eventuell servitutsupplåtelse samt ledningsrätt enligt § 7. Exploatören svarar för samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader. Parterna ska verka för kostnadseffektiva fastighetsbildningsåtgärder.

Exploatören ansöker om och bekostar samtliga övriga fastighetsbildningsåtgärder gällande Exploatörens blivande fastigheter inom Området, vilka krävs för detaljplanens genomförande.

## § 9 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf samt i tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, Bilaga 3. Exploatören ska ersätta Kommunen med sin andel av Kommunens samtliga kostnader för dessa arbeten inom detaljplaneområdet enligt fördelningsmatris, bilaga 8. Kommunen ska samråda med Exploatören vid projektring av allmänna anläggningar. Ledningsägare ska på egen bekostnad ges möjlighet att delta vid projektering och utbyggnad av gator och park. Särskilda avtal ska träffas med respektive ledningsägare.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Exploatören. Preliminära tider för detta redovisas i genomförandeplan/tidplan enligt bilaga 7

En förutsättning för start av utbyggnad av allmänna anläggningar är att Området har fyllts upp av Exploatören enligt § 11.

För projektering och utförande av samtliga i avtalets ingående delar gäller krav och föreskrifter och övriga branshspecifika föreskrifter tillsammans med den standard som tillämpas inom kommunen.

I miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov för allmänna anläggningar ansöker Kommunen om detta men Exploatören bekostar loven.

## § 10 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Exploatören förbinder sig att vid planering och utformning av byggnader och anläggningar inom kvartersmark följa gestaltningsanvisningar enligt planbestämmelser och planbeskrivning.

Exploatören förbinder sig vidare att vid utförande av byggnader och anläggningar följa Hållbarhetsprogrammet, bilaga 5. Det noteras att Exploatörens ambitionsnivå är miljöbyggnad silver eller motsvarande, exempelvis Svanen märkning.

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom respektive blivande fastighet/kvarter. Kommunalt dagvattensystem för anslutning av enskilda fastigheter kommer inte att utföras inom området.

Exploatören ska följa i miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöredovisningen och hållbarhetsprogram kommer att och har uppfyllts.

Exploatören ska genomföra utbyggnad av nya bostäder på kvartersmark enligt genomförandeplan, bilaga 7.

## § 11 MARKUPPFYLLNAD

Exploatören ansvarar för och bekostar de uppfyllnader av mark inom Området som krävs för utbyggnad av både gator, park och kvarter enligt detaljplanen. Tippning ska ske med packningsbara massor som inte innehåller högre markföroringar än att ställda myndighetskrav uppfyllas och så att marken kan nyttjas enligt detaljplanens bestämmelser. Massorna ska packas för att klara BK 1 för gatumark och gc-vägar för servicefordon samt BK2 för övriga gc-vägar. Övrig mark ska packas för att säkerställa användning enligt detaljplanen. Inom gatumark ska marken fyllas upp till ca 70 cm under färdig gatuhöjd och inom parkmark till ca 50 cm under färdig markhöjd.

Exploatören har rätt att fylla upp marken på kvartersmark till höjder enligt intilliggande detaljplanehöjder för gator och park.

Markuppfyllnader ska ske enligt genomförandeplan, bilaga 7. Exploatören ska för utbyggnad av kommunala anläggningar ha utfört uppfyllnad enligt första stycket senast 24 månader för etapp 1 och senast 48 månader för etapp 2A och Exploatörens del av etapp 2B efter Detaljplanen vunnit laga kraft. Om uppfyllnaden inte är färdigställd vid någon av dessa tidpunkter ska Exploatören till Kommunen betala vite med 25 000 kr per påbörjad månad som uppfyllnaden är försenad.

För område etapp 2B kan parterna träffa överenskommelse om senare färdigställande med hänsyn till uppfyllnad inom fastigheten Erstavik 25:32.

## § 12 SKYDD AV VEGETATION

Vegetation som kan påverkas av exploateringen och som ska bevaras ska skyddas på det sätt som anges i bilaga 6.

## § 13 GENOMFÖRANDEPLAN/TIDSPLAN/ETAPPINDELNING

Parterna är ene om att målsättningen för utbyggnad av allmänna anläggningar samt bebyggelse och anläggningar på kvartersmark ska ske i den ordning och inom de tider som anges i genomförandeplan, bilaga 7. Parterna är medvetna om att utbyggnadstakten är beroende av dels tillgång på lämpliga massor för uppfyllnad samt marknadsförutsättningar för bostadsutbyggnad. Exploatören ska genomföra uppfyllnad först inom etapp 1 och därefter etapp 2.

## § 14 BYGGTRAFIK

För att säkerställa transporter till norra delen av detaljplaneområdet ska en transportväg anläggas i östra delen av blivande parkområdet enligt preliminär redovisning i bilaga till genomförandeplan.. Transportvägen ska anläggas av Kommunen/kommunens entreprenör i samband med utbyggnad av den första etappen av de allmänna anläggningarna i området. Denna ersätter under utbyggnadstiden nuvarande väg till fastigheten Erstavik 25:32. Transportvägen ska avskärmas med staket, plank eller dylikt för skydd mot buller och damm och för att minska störningarna för boende. Denna transportväg ska användas under hela tiden som produktion av allmänna anläggningar samt uppfyllnadsarbeten pågår i området. Under de tider utbyggnad av allmänna anläggningar pågår ska Kommunen/kommunens entreprenör ansvara för drift och underhåll av vägen. Under övriga tider ska den eller de exploater som använder vägen ansvara för drift och underhåll.

Efter det att de sista allmänna anläggningarna på området är besiktigade ansvarar Kommunen/kommunens entreprenör för att vägen återställs till körbar parkväg för att bland annat utgöra tillfart till ny pumpstation. Kommunens kostnader för ovanstående ska fördelas på exploatererna inom detaljplaneområdet enligt kostnadsfördelning, bilaga 8.

## § 15 SAMORDNING

Exploateren ska kontinuerligt samråda med kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens och Exploaterens entreprenadarbeten ska samordnas. Samordning ska även ske med övriga exploater inom planområdet. Samordningen ska ske så att hinder i möjligaste mån inte uppstår för entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när detaljplanen vunnit laga kraft. Tidplanen ska uppdateras minst en gång per år.

Samordning ska även ske vad gäller projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

## § 16 ETABLERING

Etablering för Exploateren och Exploaterens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark. Exploateren äger inte rätt att utan tillstånd nyttja kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploateren eller av denne anlitad entreprenör. Exploateren har på kvartersmark som övergått i exploaterens ägo rätt att på denna mark anlägga tillfälliga parkeringar och upplagsplatser utan Kommunens tillstånd. Exploateren ansvarar för att nödvändiga myndighetstillstånd erhålls.

Exploatören ska, innan utbyggnad inom kvartersmark startar, upprätta etableringsplan, inkl TA-plan och skedesplaner för färdigställda kvarter, vilken ska godkännas av Kommunen innan utbyggnad startar.

## § 17 SVARTARBETE

Exploatören är skyldig att uppfylla kraven i Nacka kommunens skattereservation 09 med vite enligt bilaga 5.

Kommunens förbud mot svart arbetskraft enligt ID06 ska följas. Exploatören förbinder sig att vid upphandling av entreprenör följa ID06 Allmänna bestämmelser. Detta ska även föras vidare till underentreprenörer genom bestämmelser i AF-delen.

## § 18 ERSÄTTNING

### 18.1 Plankostnad mm

Då exploateren har betalat kostnader för detaljplan ska särskild planavgift ej utgå i samband med debitering enligt bygglovstaxan.

### 18.2 Ersättning för utbyggnaden av allmänna anläggningar mm

Exploatören ska ersätta Kommunen för Kommunens samtliga kostnader för interna administrationskostnader, inlösen av mark för allmän plats samt för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar enligt detta avtal. Ersättningen ska utgöra 66,06 % av Kommunens verifierade kostnader. Fördelning mellan olika exploater/ fastighetsägare framgår av sammanställning, fördelningsmatris, bilaga 8. Kostnader enligt fördelningsmatrisen bygger på en tidig kalkyl och är mycket preliminära. Dessa ska ersättas med verkliga kostnader för administration, projektering, utbyggnad etc.

Exploatören ska ersätta Kommunen enligt följande:

- Kommunens kostnader för inlösen av mark för allmän plats. Ersättning för marklösen ska betalas mot av Kommunen utställd faktura senast två månader efter Kommunen har tillträtt aktuell mark.
- Kommunens kostnader för projektering av systemhandling, inklusive projekt- och projekteringsledning, fram till färdig handling. Ersättningen ska betalas mot faktura en månad efter handlingen har färdigställts.
- Kommunens kostnader för projektering av bygghandling, inklusive projekt- och projekteringsledning, fram till färdig bygghandling/förfrågningsunderlag. Ersättningen betalas kvartalsvis mot faktura utifrån verifierade kostnader. Kommunen ska redovisa en budget för ovanstående kostnader i samband med att upphandling av projektör är klar.
- Kommunens kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar, inklusive upphandling, byggledning, kontroll, samordning samt besiktning. Ersättningen betalas vid

slutbesiktning av respektive utbyggnadsetapp mot av Kommunen utställd faktura. Kommunen ska redovisa en budget för ovanstående kostnader i samband med att upphandling av byggentreprenad är klar.

- Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet t ex projektledning, samordning och granskning. För Kommunens interna administrativa arbete ersätter Exploatören Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser. Kommunen fakturerar Exploatören kvartalsvis mot redovisade timlistor. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer kommunens verifierade utlägg. Kommunen ska redovisa en uppskattning av ovanstående kostnader i samband med att projekteringsarbetet påbörjas.

Om Exploatören eller Exploatörens entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar, antingen befintliga anläggningar eller under pågående byggnation, tvingas Kommunen återställa dessa. Kommunens kostnaden för återställandet ska ersättas av Exploatören.

### 18.3 Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar krävs utredningar, t ex av arkeologisk art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar och ev åtgärder. Exploatören ska bekosta sådana utredningar och åtgärder. Kommunen debiterar Exploatören kostnaderna enligt fördelningstal i § 18.2 första stycket.

## **§ 19 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT**

Exploatören ska till kommunen erlägga VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa. Projektering och utbyggnad av va-anläggning inom Området bekostas av va-kollektivet.

## **§ 20 GATUKOSTNADER**

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar av fastighetsägare i Området, som kan komma att krävas i framtiden.

Kostnader för arbeten med schakt, ledningsdragning, grundläggningsarbeten mm som kommunens entreprenör utför för El och Data/TV/Telefoni och som inte tillhör allmänna anläggningar ska särskiljas och faktureras ut på respektive ledningsdragare och inte debiteras Exploatören. Kostnader för El och Data/TV/Telefoni bekostas av Exploatören genom anslutningsavgifter.

## **§ 21 DRÖJSMÅLSRÄNTA**

Erlägger inte Exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt lag.

## § 22 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen från NCC AB, i enlighet med särskild upprättad handling.

Säkerheten ska uppgå till TJUGOÅTTAMILJONER (28 000 000:-) kronor för Etapp 1 och till SEXMILJONER (6 000 000:-) kronor för Etapp 2. Säkerheten kan nedskrivas i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas av Kommunen och beslutas av exploateringschefen. Säkerheten ska dock upphöra då alla ekonomiska åtaganden enligt detta avtal har uppfyllts.

Säkerheten för respektive etapp ska överlämnas till Kommunen senast en (1) månad innan annonsering för upphandling av entreprenör för respektive etapp.

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal avseende köpeskillingen för Fastigheten, se § 6, ska Exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen från NCC AB, i enlighet med särskild upprättad handling. Säkerheten ska uppgå till TJUGONIOMILJONER (29 000 000:-) KRONOR.

Säkerheten ska nedskrivas i förhållande till erlagda betalningar.

## § 23 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställande av enskilda anläggningar inom kvartersmark skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande kör- och gångvägar, trappor, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, staket och murar. Inmätning av byggnader sker inom bygglovhanteringen.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

Inmätningarna ska utföras enligt Kommunens anvisningar.

I det fall detta ej sker har kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

## § 24 STOMPUNKTER

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

## § 25 TVIST

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

## § 26 KONTAKTORGAN

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Mark- och exploateringsenheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

## § 27 ÖVERLÄTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte överlätas på annan utan kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande. Exploatören äger dock rätt att överläta detta avtal till ett av NCC AB helägt bolag i koncernen. Exploatören ska skriftligen meddela Kommunen när sådan överlätelse sker.

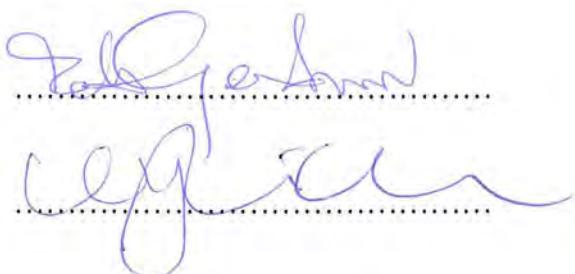
Om fastigheten/-erna överläts ska detta avtal överlätas på ny part. Om överlätelse av avtalet inte sker kvarstår Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal även om fastigheten överläts.

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

Nacka den 5.5.2015

Solna den 25/11-2014

För Nacka kommun

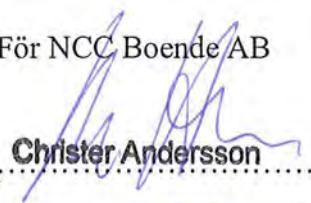
  
Tomas Karlsson

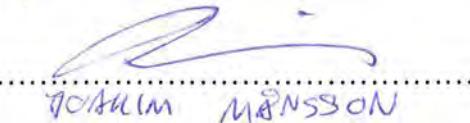
Bevittnas:

  
Fredrik Bengtsson

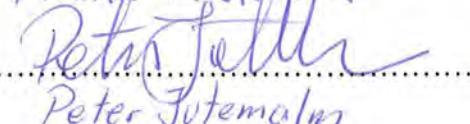
Karl Hallin

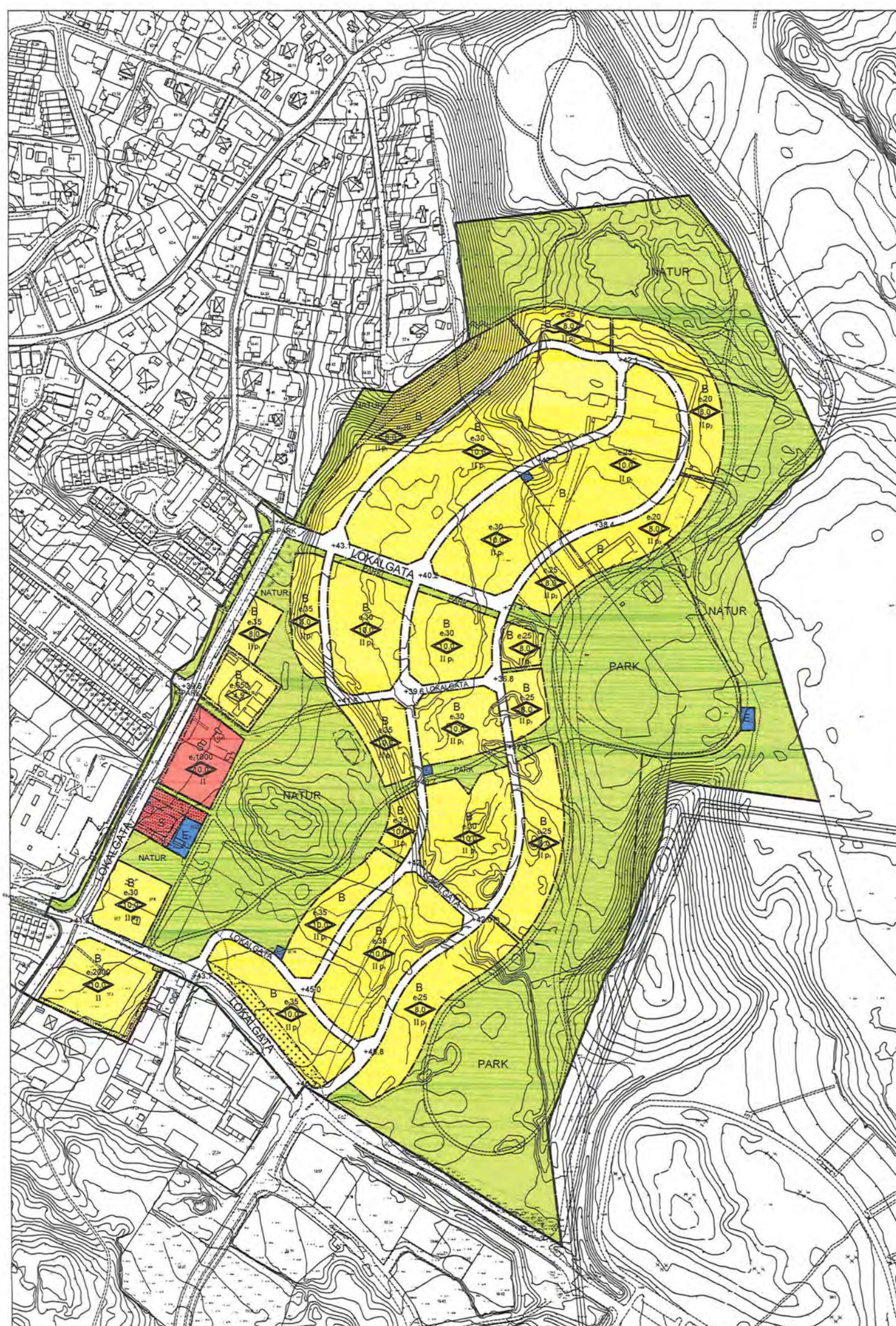
För NCC Boende AB

  
Christer Andersson

  
Jonas Måansson

Bevittnas:

  
Fredrik Sjöström  
  
Peter Jutemalm



GRUNDKARTA ÄLTADALEN skapad 2013-02-13  
Koordinatsystem SWEREF 99 18 00, Höjdsystem RH2000

#### Planbestämmelser

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

#### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

##### Allmänna platser

LOKALGATA	Lokaltrafik
PARK	Anlagd park
NATUR	Naturområde

##### Kvartersmark

B	Bostäder
E	Fördelningsstation för el
E	Transformatorstation
E	Avloppspumpstation
S	Skola, förskola

#### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

#### UTNYTTJANDEGRAD

6.00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

6.0000 Största totala byggnadsarea

#### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

[Symbol: dotted pattern]	Byggnad får inte uppföras
[Symbol: cross pattern]	Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader med en högsta totalhöjd av 3,5 meter
U	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

##### Placering

- p Huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från gata och garage/carport ska placeras minst 6 meter från gata.
- p Huvudbyggnad får placeras i fastighetsgräns mot granne och får sammansbyggas.
- p Huvudbyggnad ska placeras minst 3 meter från gata och garage/carport ska placeras minst 6 meter från gata.
- p Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot granne.

##### Utformning

- ♦ Högsta byggnadshöjd i meter
- ♦ Högstanockhöjd i meter
- L, II Högsta antal våningar

#### STÖRNINGSSKYDD

Bebyggelsen ska utformas så att alla bostäder har tillgång till uteplats med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

##### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

##### Lov med villkor

Bygglov får inte ges innan markens lämpighet för bebyggelse har säkerställts genom att markföreningen har sanerats eller på annat sätt åtgärdats i samråd med tillsynsmyndigheten.

##### ILLUSTRATION

Illustrationslinje

##### UPPLYSNING

Detaljplanen har upprättats med stöd av den äldre plan- och bygglagen (PBL 1987:10)

## ANTAGANDEHANDLING

Skala 1:2000 (A1)  
0 20 40 60 80 100m

Detaljplan för del av  
Älta 10:1 m fl fastigheter  
Ältadalen, i Älta  
Nacka kommun  
Planenheten i maj 2013, reviderad i oktober 2013

Andreas Totschnig  
planchef

Sven Andersson  
översiktsplanerare

Jerk Alvar  
planarkitekt

Tillstyrkt av MSN  
Antagen av KF  
Laga kraft

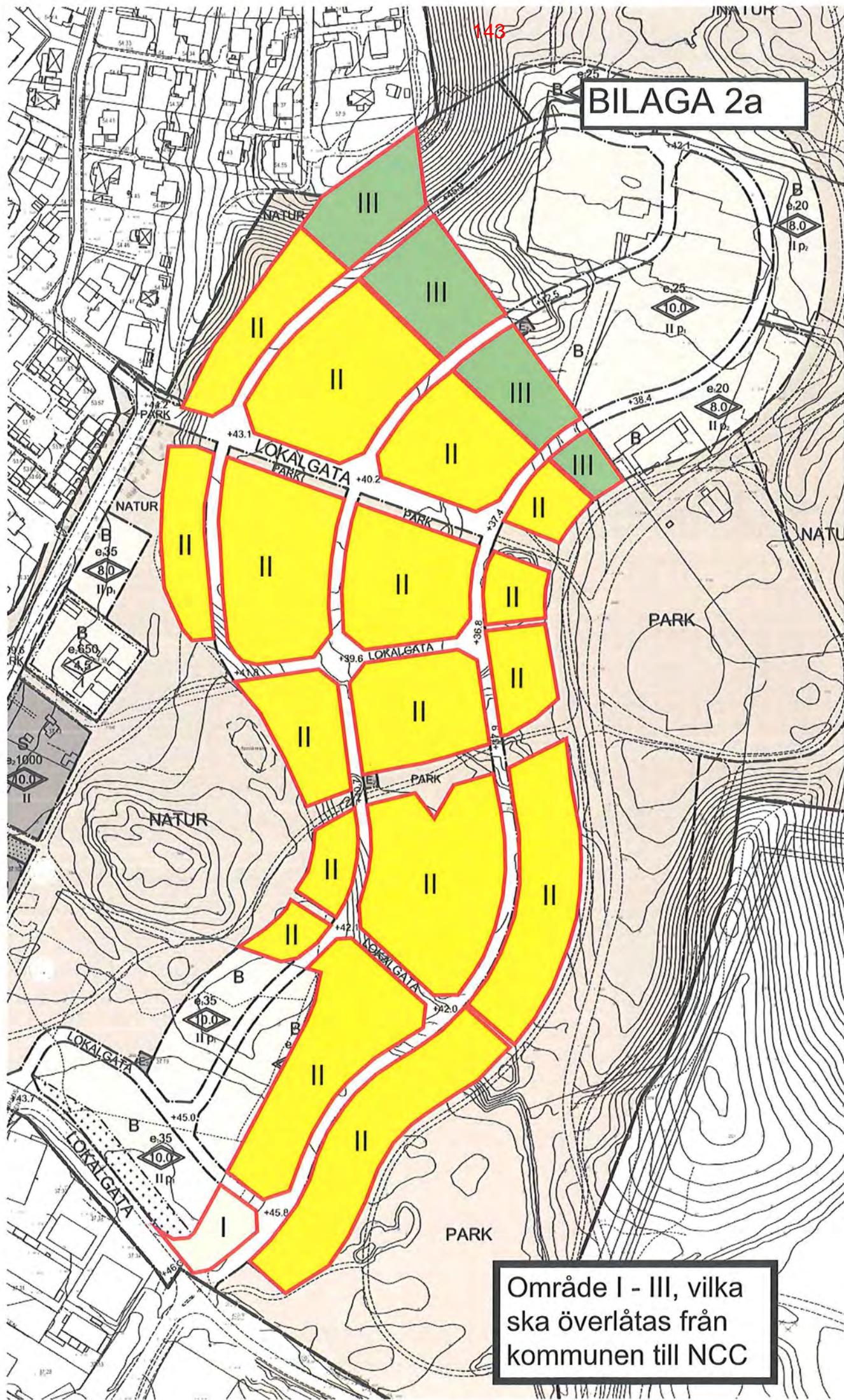
Till planen hör:  
Planprogram  
Planbeskrivning  
Miljöbedövning  
Hållbarhetsprogram  
Fastighetsförteckning  
Illustrationsplan

KFKS 1997/125-214  
Projektnr. 92496120

BILAGA 1a



## BILAGA 2a



Område I - III, vilka  
ska överlätas från  
kommunen till NCC

**BILAGA 2b****KÖPEAVTAL****Parter**

- Säljare:** Nacka kommun genom dess kommunstyrelse
- Köpare:** NCC Boende AB (org nr 556726-4121)  
Vallgatan 3, 170 80 Solna
- Markområde:** Del av fastigheten Älta 10:1. Området har markerats på bilagd karta, bilaga 1.
- Tillträdesdag:** Köparen tillträder Markområdet fjorton dagar efter att Detaljplan för del av Älta 10:1 m fl, Ältadalen, Nacka kommun, har vunnit laga kraft.

**§ 1 ÖVERLÄTELSEFÖRKLARING**

Säljaren överläter härmed Markområdet till Köparen för en överenskommen köpeskilling om ENMILJON (1 000 000) KRONOR.

**§ 2 KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE**

Köparen ska erlägga köpeskillingen kontant på tillträdesdagen.:

**§ 3 DETALJPLAN**

För Markområdet har upprättats detaljplan för del av Älta 10:1 m fl fastigheter, Ältadalen, i Älta, Nacka kommun. Detaljplanen har antagits av kommunen 201X-XX-XX. Detaljplanen medger för Markområdet användning för bostadsändamål.

**§ 4 FASTIGHETSBILDNING**

Säljaren ansöker om fastighetsbildningsförrättningsförbund för bildande av en fastighet för Markområdet. Förrättningen bekostas av Köparen.

**§ 5 MARKOMRÅDETS SKICK**

Markområdet överlätes i det skick det befinner sig vid tillträde av området. Köparen, som har besiktigat den blivande fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

**§ 6 PENNINGINTECKNINGAR**

Kommunen garanterar att Markområdet på tillträdesdagen inte besväras av penninginteckningar.

UL  
q H

**§ 7****SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTTER**

Kommunen garanterar att Markområdet överlätes fritt från besvärande servitut och nyttjanderätter.

**§ 8****AVGIFTER**

Kostnader för och intäkter av fastigheten som belöper på tiden intill tillträdesdagen skall betalas respektive uppbäras av säljaren. Köparen skall stå för kostnader och uppbära intäkter som belöper på tiden efter tillträdet.

**§ 9****VILLKOR**

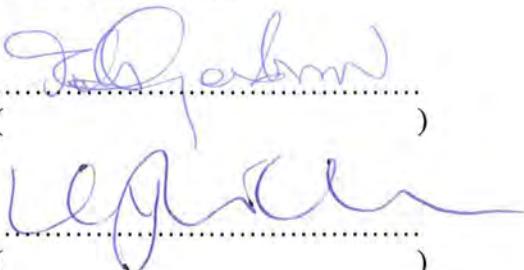
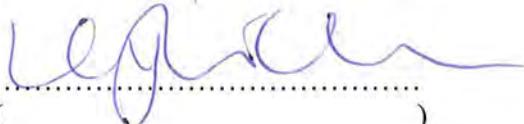
Detta avtal är till alla delar förfallen utan ersättningsrätt från någondera parten om inte fastighetsbildning enligt § 4 har skett senast 201X-XX-XX och som vinner laga kraft.

**§ 8****ÖVERLÄTELSE**

Detta avtal får inte överlätas.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka den 5.5.2015  
För Nacka kommun

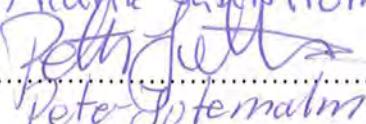
( )  


För NCC Boende AB

( )  
  
( )  


Bevittnas

.....  
.....

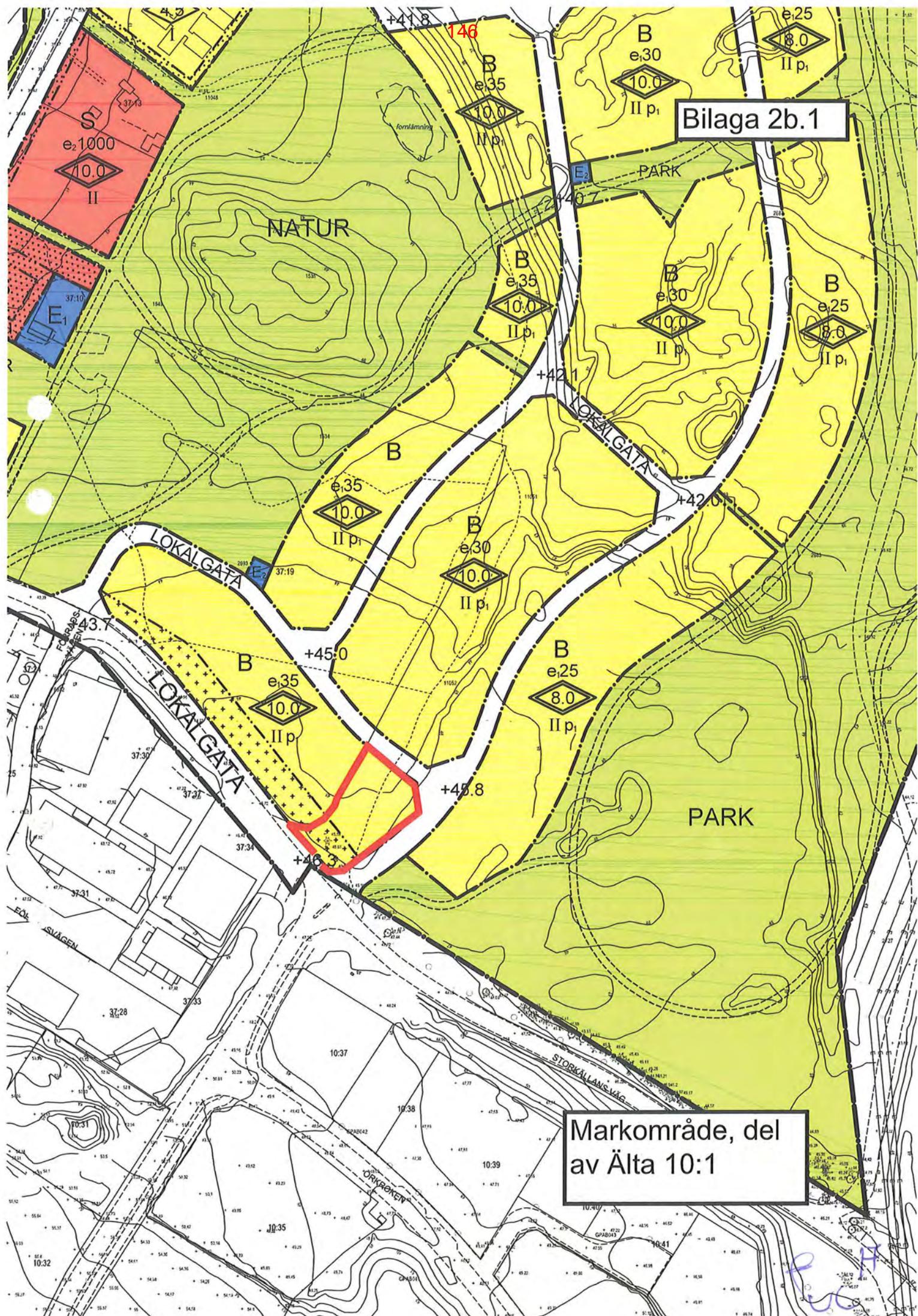
  
Fredrikle Svedström  
  
Peter Jotemalm

**BILAGA**

1. Markområde inom detaljplan för del av Älta 10:1 m fl, Ältadalen

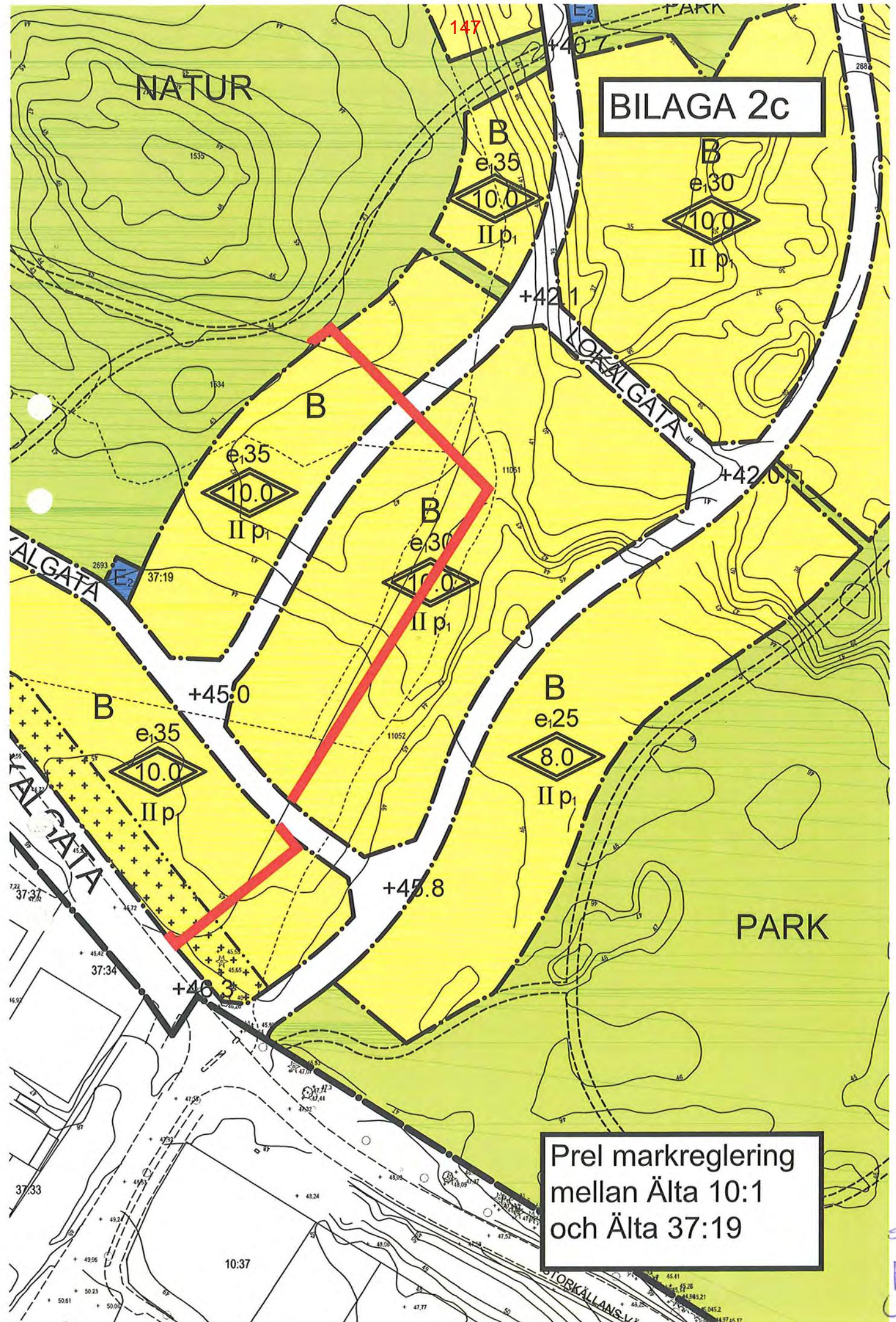
Bilaga 2b.1

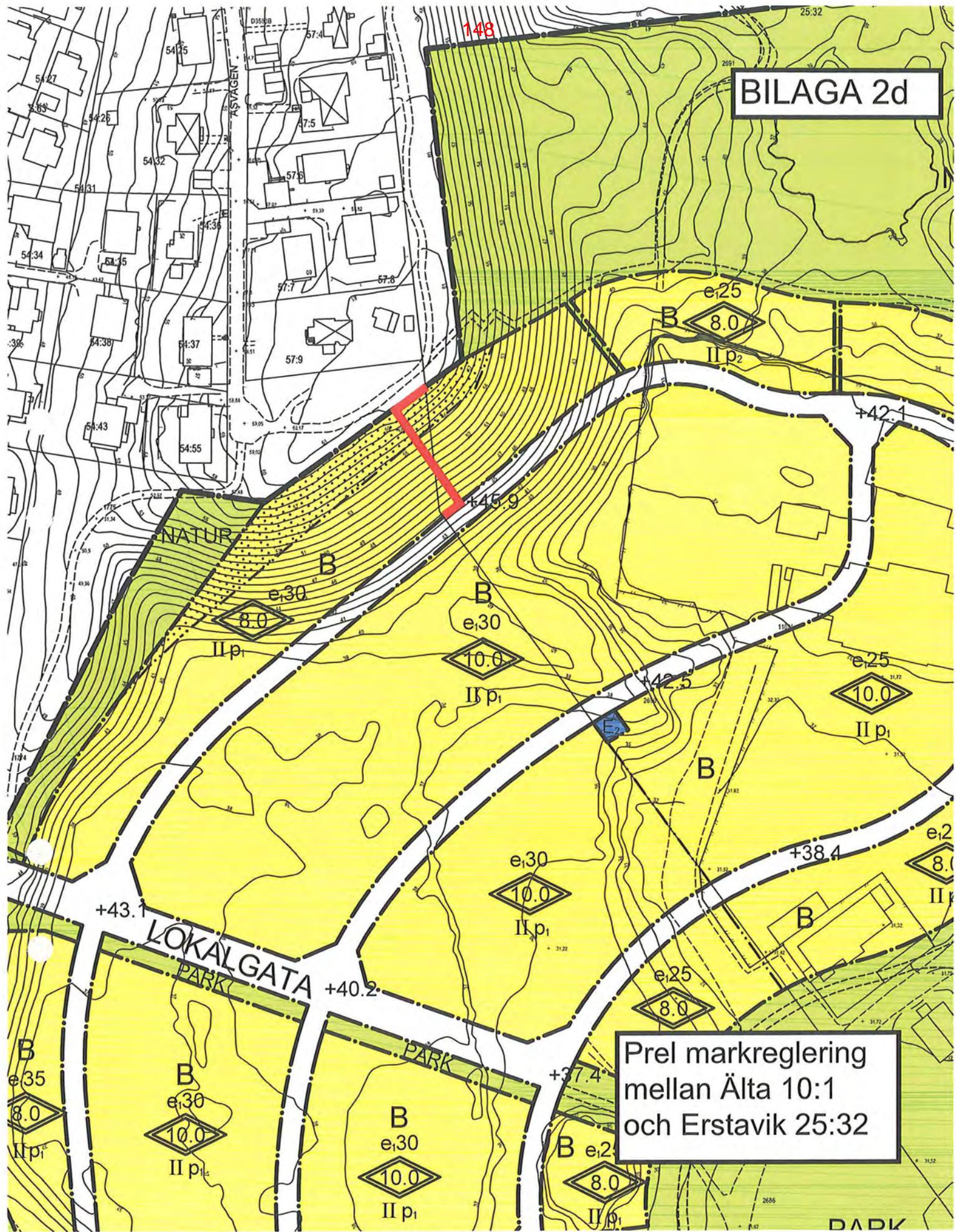
Markområde, del  
av Älta 10:1



## BILAGA 2c

Prel markreglering  
mellan Älta 10:1  
och Älta 37:19





## Prel markreglering mellan Älta 10:1 och Erstavik 25:32

## Ältadalen. Omfattnings- och utförandebeskrivning

### 1 Allmänna förutsättningar

De allmänna anläggningarna samt vissa åtgärder på kvartersmark inom detaljplan för Ältadalen, Älta 10:1 utförs enligt denna omfattnings- och utförandebeskrivning med tillhörande bilagor och hänvisningar.

Finns det motstridiga uppgifter gäller dokumenten i följande prioritetsordning:

- Exploateringsavtal
- Omfattnings – och utförandebeskrivning
- Nacka kommuns Tekniska handbok

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

För projektering och utförande av samtliga i omfattningsbeskrivningen ingående delar gäller, anvisningar i Nacka kommuns Tekniska Handbok, Trafikverkets publikation VGU (Vägars och Gators Utformning), RIBUSS-08 (Riktlinjer för utformning av gator och vägar med hänsyn till busstrafik) RiTill (Tillgänglighetsanpassat busstorg) och övriga branschsspecifika föreskrifter samt den standard som tillämpas inom kommunen såsom Anläggnings AMA 10.

Allmänna anläggningar inom tidigare grustagsområdet utförs på uppfyllnad med packade massor.

Skriftliga godkännande för utformning av buss hållplatser ska inhämtas från SL under projekteringsskedet.

Befintliga gators trafikanordningar ska anpassas till nya förutsättningar genom att flyttas, justeras och kompletteras. Skyltning och vägmarkering utförs i reflekterande material, s.k. Diamond Grade.

Trafikanordningsplaner (TA-planer) ska inlämnas till kommunen för granskning och godkännande i god tid före igångsättning av varje delmoment.

Alla konstruktioner/anläggningar ska vara klotterskyddade.

För dagvattenhantering inom kvartersmark gäller lokalt omhändertagande.

## 2 Gator

### **Gata 1 Bostadsgata med separat gång- och cykelväg**

Tillfartsväg från Lovisedalsvägen mot öppna parkrummet ca 210 lm.

Vägen byggs med Sr 0,25 m + K 5,0 m + Sr 0,25 + Infiltration mm 1,75 m samt trädrad 1,75 m + Sr 0,25 + GC 3,0 m + Sr 0,25 m. Vägområde 12,5 m. Därutöver park/grönyta ca 5,5 m mot tomtgräns.

Vägen dimensioneras för klassning BK1 och gång- och cykelväg för BK2. Båda vägarna beläggs med AG och asfalt.

Väg och gång- och cykelväg ska vara belysta enligt kommunens gällande belysningsprogram.

Vägen avvattnas via infiltration/fördröjning inom infiltrationszon med dräneringsledning.

Dagvattnet leds mot dalgången och park-/naturmarken.

Grönytor färdiggörs med gräsytor och planteringar i samråd med kommunens Park och Naturvårddavdelning.

### **Gata 2 Bostadsgata med en gångbana**

Lokalgata med områdets standardutförande omfattande ca 2 210 lm.

Sr 0,25 m + K 5,0 m samt G 2,0 m + Sr 0,25 m. Vägområde 7,5 m. Kantstöd av granit satta i betong, färdig höjd 12 cm. Infarter försänks, färdig höjd 6 cm.

Väg och gångbana dimensioneras för klassning BK1 och beläggs med AG och asfalt.

Väg och gångbana ska vara belysta enligt kommunens gällande belysningsprogram.

Dagvatten från gatan omhändertas via rännstensbrunnar och infiltreras eller vidareleds mot dalgången och park-/naturmarken.

### **Gata 3 Bostadsgata med två gångbanor**

Lokalgata närmast Storkällans väg ca 50 lm.

Sr 0,25 m + G 2,0 m + K 5,0 m samt G 2,0 m + Sr 0,25 m. Vägområde 9,5 m. Granitkantstöd utförs enligt GATA 2.

Väg och gångbana dimensioneras för klassning BK1 och beläggs med AG och asfalt.

Väg och gångbana ska vara belysta enligt kommunens gällande belysningsprogram.

Vägen förses med dagvattenledning för omhändertagande av ytdagvatten.

### **Gata 4 Storkällans väg med separat gång- och cykelväg**

Storkällans väg från korsningen med Grustagsvägen till Lovisedalsvägen ca 250 lm.

Vägen byggs med Sr 0,25 m + K 7,0 m samt trädrad 1,75 m + Sr 0,25 + GC 3,0 m + Sr 0,25 m. Vägområde 12,0 m. Kantstöd av granit satta i betong, färdig höjd 12 cm. Infarter försänks, färdig höjd 6 cm.



Vägen dimensioneras för klassning BK1 och gång- och cykelväg för BK2. Båda vägarna beläggs med AG och asfalt.

Väg och gång- och cykelväg ska vara belysta enligt kommunens gällande belysningsprogram.

Dagvatten från gatan omhändertas via rännstensbrunnar och infiltreras eller vidareleds mot dalgången och park-/naturmarken.

Grönytor färdiggörs i samråd med kommunens Park och Naturvårdaydelning.

### **Gång- och cykelvägar**

Gång- och cykelvägar (GC-vägar) utformas med asfalt och klassas som BK2. Beläggning ABT 11 B 180. GC-vägar utförs med bredd 2.5 m samt stödremsa 0.25 m på respektive sida. De GC-vägar som nyttjas av servicefordon klassas som BK1 och erhåller erforderliga bredder där hänvisningsskyltar sätts upp som visar var servicefordon får åka. Anslutande gräsytor iordningställs.

Gångvägar utförs med grus/stenmjöl och bredd 2.0 m samt stödremsa 0.25 m på respektive sida. Anslutande gräsytor iordningställs.

Huvudstråk förses med belysning.

### **Gatukorsningar**

Gatukorsningar utförs upphöjda med avvikande material/färg för att hålla ner hastigheterna och öka trafiksäkerheten. Avsmalningar utförs där gång- och cykelväg korsar gator.

Tre minirondeller uppförs enligt illustrationsplan. Rondellerna ska vara anpassade för tung trafik.

Trafiklösning anordnas i korsningen Storkällans väg/Evalundsvägen/Lovisedalsvägen.

### **Belysning**

Belysningsanläggningar ska projekteras och utföras enligt Nacka kommuns belysningsprogram. Detta sker i samråd med belysningsansvarig på Vägenheten. Belysning ska omfatta såväl ren funktionsbelysning som gestaltandebelysning.

Slutlig placering av belysningsfundament, elskåp m.m. fastställs i detaljprojekteringen där justering av vägbredder och trädgrader/infiltrationer etc. kan behövas för att nå önskvärd funktionalitet och säkerhet.

## **3 Vatten och spillvatten**

Kommunalt vatten och spillvattenavlopp byggs ut inom planområdet. Spillvattenavloppet med självfallsystem. En avloppspumpstation byggs i östra delen av planområdet, i parkmark, som pumpar spillvattnet till spillvattenledningen i Storkällans väg. Förbindelsepunkter för vatten och spillvatten upprättas till respektive fastighet.

### **Dagvatten**

Dagvattnet tas omhand lokalt, så kallat LOD inom respektive fastighet. I allmän platsmark fördröjs och infiltreras dagvattnet genom skärvdiken och öppna diken. Avrinning från exploateringsområdet sker som idag till utloppsdike, Fnyskendiket, i östra gränsen av planområdet.

## 4 Avfall

Avfallshantering sker genom sopkärl för respektive fastighet.

Nacka kommun har påbörjat insamling av matavfall, varför även denna insamling bör beaktas i planeringen.

En mindre återvinningscentral planeras inom Ältabergs verksamhetsområde vid vilken grovavfall kan lämnas.

## 5 Park & natur

### Allmänna parkanläggningar

Inom projektet ska park och naturmark i östra delen av Ältadalen iordningsställas.

Anläggningarna omfattar öppna ytor för lek, spel och spontanidrott, backar för pulkaåkning och anlagda lekplatser. En större lekplats planeras i områdets centrala parkrum. I södra delen planeras för en stor plan gräsytan som ska fungera för såväl spontant idrottande, bollspel och spontan lek.

Det är utan detaljprojektering svårt att i detalj beskriva omfattningen av samtliga anläggningar. Utgångspunkten för avtalet är att, förutom denna omfattnings- och utförandebeskrivning, kommunens vedertagna standard för allmänna parkanläggningar vid utbyggnadstillfället gäller som beskrivning av de anläggningar och åtgärder som ska utföras. Parken ska utföras för att i första hand betjäna tillkommande bebyggelse enligt detaljplanen för Ältadalen och deras behov av parkytor och anläggningar enligt ortens (Ältas) sed.

Anläggningar ska utföras för att så långt som möjligt kunna nyttjas av personer med olika funktionshinder. De ska också utföras så att skaderisker förebyggs så att utedmiljön bli trygg och säker.

### Parkanläggningar

Parkanläggningar och naturmarksområden projekteras och byggs ut/om enligt detaljplanen med medföljande illustrationsplan (antagandehandling) samt enligt planbeskrivning. Då stora delar av området utgörs av mark som är uppfylld av nya massor är det nödvändigt att påföra växtjord som kan säkerställa en park.

Ytor som av biologiska skäl ev. inte ska röjas eller städas från döda grenar o dyl ska inledningsvis identifieras i samråd med kommunen (Park- och naturenheten). Detta ska göras innan några arbeten påbörjas.

Belysning, parksoffor och papperskorgar sätts upp på platser där behov av detta bedöms föreligga. Utmed gång- och cykelstråk respektive gångstråk är det ett riktvärde att parksoffor och papperskorg sätts upp var 50:e meter.

### Ängs- och gräsytor

På ytor som ska hållas öppna eller halvöppna, ska slyrötning (ev. stubbfräsning) avjämning av gräsytan utföras för att möjliggöra maskinslätter. Ytor för mer intensiv slättning ska nyanläggas. Ytor som av biologiska skäl ev. inte ska röjas eller städas från döda grenar ska inledningsvis identifieras i samråd med kommunen (Park- och naturenheten). Detta ska liksom upprättande av vegetationsavtal göras innan några exploateringsarbeten påbörjas.

### **Bollek, spontanidrott**

Då ingen traditionell bollplan planeras i området, ska den stora öppna ytan i södra delen av parkområdet anläggas på ett sådant sätt att ytan kan användas för boll- och idrottsaktiviteter.

Ca 80x100 m ska anläggas med kvalitéer motsvarande en gräsbollplan (dränering, jord, gräsarter etc). En mindre multisportplan ska utöver detta anläggas inom parkområdet. Den ska delvis vara inhägnad och försedd med flerfunktionell utrustning. Exempel på denna typ av anläggning har nyligen byggts i Södra Hedvigslund – inte långt från Ältadalen. Angöring för skötselfordon ska anläggas, cykelställ, bänkar för social samvaro samt papperskorgar ska sättas upp.

### **Lekplats**

En större lekplats centralt i parken utformas med minst gunglek, sandlek, klätterlek samt rutschlek. För att garantera allmänhetens säkerhet ska lekplatsen utformas och godkännas så att europeisk standard för säkerhet på lekplatser/lekredskap uppfylls. Bänkar med papperskorg, regnskydd samt planteringsyta ska finnas i anslutning till leken. Lekplatsen ska utformas så att det inte går att springa direkt ut på gatan/gångbanan. Fram till anläggningen ska det finnas en väg så att lekplatsen går att nå med skötselfordon.

Lektor inom lekplatsen utformas för att ”serva” många barn i varierande åldrar. Då ytan är förhållandevis stor ska området anpassas för olika former av vanlig småbarnslek med komplettering av äventyrslek eller annan typ av lek för äldre barn. (bra ex. finns i Braxenparken i Fisksätra och Centrala parken i Orminge).

### **Utegym**

Inom det stora parkområdet ska ett utegym placeras. Redskapen ska ha en karaktär som passar in i den naturpräglade omgivningen. Krav på markunderlag, fundament etc. är beroende av vilken utrusning som väljs och får preciseras vid projekteringen. Utegymmet ska kunna nås av skötselfordon.

### **Naturmark**

Städning - alla ytor städas från ev. främmande föremål. Naturmark röjes och gallras, översyn ska ske av diken och ev. annan dränering. Lokalisering och åtgärdande av ev. säkerhetsrisker såsom gamla grunder, brunnar etc. ska ske. Rester av gamla byggnader/anläggningar ska rivas och avlägsnas. Med tanke på tidigare markanvändning i delar av området, ska en kontroll göras, så att inte skrot, andra föroreningar eller farliga material ligger strax under markytan. Finns detta ska dessa fraktas bort/oskadliggöras.

Arbeten ska utföras på ett sådant sätt att biologiska värden, enligt planbeskrivningen, inte påverkas negativt.

### **Sländer**

Då planområdet ligger i ett f.d. grustag, måste alla sländer inom och i direkt anslutning till allmän plats undersökas och säkras mot ras och erosion.



**Plantering av träd mm**

Träd ska planteras utmed GATA 1, Storkällans väg och Lovisedalsvägen. Träden ska planteras i skelettjord, för att ge en bra förutsättning för träden. Träden ska vara av lägst kvalitet stamomfang 20-25 cm. Trädslag bestäms i ett senare skede.

Träd inom parkytor utförs med mindre stamomfang. Icke planterade ytor anläggs som gräsytor.

För att skapa ett attraktivt parkrum, ska gångvägar och andra anläggningar kompletteras med planteringar – såväl busk- som trädplanteringar. Detta är till stor del en gestaltnings-/projekteringsfråga och parken har inte gestaltats i planskedet. Det är därför svårt att i omfattningsbeskrivningen precisera detta.

**Trädvård**

Befintliga träd inom allmän mark i exploateringsområdet ses över och åtgärdas vad gäller status, gallringsbehov samt säkerhetsbeskärning. Arbetena ska utföras av dendrologisk expertis med avsikten att bevara biologiska värden. Kommunen ansvarar för dessa arbeten.

**Skyddsstaket**

Sträckor där skyddsstaket erfordras ska lokaliseras. Det gäller både fallrisker och trafikmiljöer. Terrängen är bitvis mycket brant.

**Åtgärder i anslutning till befintligt naturreservat**

Åtgärder/anläggningar som ansluter till befintligt naturreservat ska utföras så att inte reservatet påverkas negativt (se reservatsbestämmelser för Strålsjön- Erstavik).

# NACKA KOMMUNS SKATTERESERVATION 09 MED VITE

## Avtalsvillkor för entreprenader och underentreprenader där Nacka kommun eller kommunalt bolag är byggherre

För entreprenaden gäller nedanstående avtalsvillkor.

1. ID 06 – Allmänna bestämmelser om legitimationsplikt och närvaroregistrering, skall tillämpas i entreprenaden.

Redovisningen skall ske på det sätt parterna kommer överens om (digitalt, personalliggare eller i blanketten Personalanmälan och Daglig Närvaroförteckning enligt ID06, se [www.id06.se](http://www.id06.se)).

2. Entreprenören är skyldig att månadsvis i efterhand, till Skatteverket redovisa under månaden inbetalda arbetsgivaravgifter och avdragen skatt per anställd som utför arbete i entreprenaden, med angivande av namn och personnummer på dem som inbetalningarna avser. Nacka kommun tillhandahåller en blankett för detta.
3. Enligt 5 kap 11 § skattebetalningslagen gäller följande:

Skatteverket får besluta att skatteavdrag enligt denna lag inte skall göras för

1. en arbetstagare som är obegränsat skattskyldig här i landet men utför arbete i en annan stat som Sverige har träffat överenskommelse med för undvikande av att preliminär skatt tas ut i mer än en av staterna, eller
2. en arbetstagare som är bosatt i en sådan stat som anges under 1 men utför arbete här i landet.

En förutsättning för beslut enligt första stycket är att avdrag för preliminär skatt på grund av arbetet görs i den andra staten.

Om det råder tvist om i vilken stat den preliminära skatten skall tas ut och om Skatteverket träffar överenskommelse med behörig myndighet i den andra staten om att skatten skall tas ut där, får verket besluta att skatteavdrag enligt denna lag inte skall göras.

Utländskt företag som utför arbete som entreprenör eller underentreprenör där Nacka kommun eller kommunalt bolag i kommunen är byggherre är skyldigt att månadsvis i efterhand rapportera såsom i punkt 1 och 2 ovan likvärdig information till Skatteverket.

4. Entreprenören skall utge vite vid varje påtalat tillfälle som entreprenören eller någon av dennes underentreprenörer bryter mot vad som föreskrivs i punkt 2 eller 3. Vite utgår med 25 000 kr per anställd och månad.
5. Entreprenören är skyldig att inta dessa avtalsvillkor i avtal med underentreprenör som han i sin tur anlitar. Underlätenhet att fullgöra denna skyldighet utgör grund för hävning av kontraktet såvitt avser återstående arbeten, se Administrativa Föreskrifter, AFC.8 vid Utförandeentreprenad och AFD.8 vid Totalentreprenad.

## Hållbarhetsprogram för detaljplan



### Ältadalen, Nacka kommun

Version 2013-05-02

Welti





## Förord

Detta hållbarhetsprogram har till syfte att tydliggöra de viktigaste hållbarhetsambitionerna med detaljplanen i Ältadalen i Nacka kommun. Målformuleringarna baseras på en workshop som hölls i Nacka kommun i augusti 2010, där de viktiga aktörerna i processen gemensamt arbetade fram förslagen till hållbarhetsmål. Programmet som utformades av Nacka kommun och White arkitekter i samarbete presenterades för miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen på våren 2011. Programmet var också en planhandling under samrådet i november 2011. Det är ett levande dokument som utvecklas allt eftersom detaljplanearbetet framskrider och som regelbundet bör tas upp till fortsatt diskussion och utveckling. Hållbarhetsprogrammet har därför uppdaterats och utvecklats till utställningen av detaljplanen.

## Innehåll

Förord .....	3
1. Inledning .....	4
1.1 Bakgrund.....	4
1.2 Detta program .....	4
2. Orientering om projektet.....	6
2.1 Detaljplaneområdet .....	6
2.2 Projektets organisation.....	6
2.3 Illustrationsplan .....	7
3. Hållbarhetsmål för Ältadalen .....	8
3.1 Underlag – Ältadalen i sitt sammanhang .....	8
3.2 Workshop .....	10
3.3 Övergripande hållbarhetsmål för Ältadalen.....	12
3.4 Koppling till kommunens riktlinjer för hållbart byggande.....	15
3.5 Handlingsplan – hur nå målen .....	17
4. Rutiner och ansvarsområden i det fortsatta arbetet.....	17
4.1 Projektledarens roll .....	17
4.2 Planarkitektens roll.....	17
4.3 Byggherrens roll .....	17
4.4 Hållbarhetsplaner.....	17
4.5 Intern kommunikation .....	18
4.6 Extern kommunikation.....	18
4.7 Utbildning och kompetens.....	18
4.8 Uppföljning .....	18
4.9 Projektdokumentation .....	18
Bilaga 1. Avståndskartor till målpunkter .....	19

## 1. Inledning

### 1.1 Bakgrund

Nacka kommun har under de senaste åren höjt ambitionen avseende hållbarhet. Bl.a. utarbetas ett hållbarhetsbokslut där kommunen följer upp ett stort antal parametrar, huvudsakligen inom områdena social hållbarhet, klimatanpassning, energi och transporter samt natur och biologisk mångfald.

Nacka kommun vill även höja ambitionen avseende hållbarhet i sin samhällsplanering. Den nya översiktsplanen som antogs i juni 2012 lyfter fram dessa frågor. Målet "Ett hållbart Nacka" är en sammanfattning av översiktsplanens övergripande mål. Översiktsplanen syftar till att Nacka ska utvecklas till en attraktiv och långsiktigt hållbar kommun som bidrar till en positiv utveckling i Stockholmsregionen. Viktiga hållbarhetsutmaningar för kommunen innefattar att bidra till Stockholmsregionens behov av bra bostäder, service, vård och skola, att utveckla ett hållbart transportsystem samt att energieffektivisera bebyggelsen.

I linje med detta har detaljplanen för Ältadalen valts ut som en pilot där ett hållbarhetsprogram ska tas fram enligt beslut i kommunstyrelsen. Syftet är att lära sig att arbeta proaktivt med hållbarhetsfrågor samt att nå en förankring för dessa frågor inom olika delar av kommunorganisationen, liksom hos fastighetsägare, konsulter och entreprenörer.

Samtidigt som planarbetet för Ältadalen bedrivits har Nacka kommun tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. Riktlinjerna antogs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2012 11-21. Under punkten 3.4 redovisas hur dessa kan användas för projektet Ältadalen.

### 1.2 Detta program

Kommunstyrelsen antog 2010-05-03 detaljplaneprogram för Ältadalen. Utgångspunkten är att området ska bebyggas med bostäder, en förskola och ett äldreboende. Tidigare framtagna idéer om att Ältadalen ska vara ett grönt stråk tas tillvara genom att den östra delen av dalgången planeras för spontana idrotts- och fritidsaktiviteter. Programmet uttrycker även att planeringen av Ältadalen ska grundas på ett hållbart stadsbyggande ur social, miljömässig och ekonomisk synvinkel. I samband med antagandet beslutade kommunstyrelsen att detaljplanearbetet ska inledas med att ett hållbarhetsprogram utarbetas.

Detta hållbarhetsprogram har tagits fram med hjälp av White Arkitekter. Programmet utgår från visionen att utveckla ett sätt för att arbeta långsiktigt hållbart i den kommunala planprocessen. I denna vision ingår dels att förankra ambitionerna hos alla viktigare aktörer, dels att synliggöra hållbarhetsarbetet genom att låta planens utformning spegla hållbarhet. Hållbarhetsprogrammet redovisar de preliminära hållbarhetsaspekter som diskuterades på en workshop i augusti 2010. Programmet innehåller mål och krav som väger in bland annat ekologiska, ekonomiska, sociala och strukturella aspekter.

Hållbarhetsprogrammet är ett levande dokument som ska kompletteras och utvecklas under projektets gång. En första version, i vilken de grundläggande hållbarhetsaspekterna togs upp, presenterades på våren 2011 och medföljde detaljplanen under samrådet i november 2011. Hållbarhetsprogrammet har nu uppdaterats och utvecklats till utställningen. Bland annat har en koppling till kommunens nyligen antagna riktlinjer för hållbart byggande införts. Programmet kan även användas som kravspecifikation vid det vidare planeringsarbetet, varvid mål och strategier förfinas successivt under tiden projektet framskrider.



## 2. Orientering om projektet

### 2.1 Detaljplaneområdet

Planområdet ligger i östra delen av Älta och omfattar en areal om drygt 33,6 ha. Området begränsas i öster av Storkällans kyrkogård och naturmark som hör till Erstavik – i norr av resterande del av Erstavik 25:32, i väster av bebyggelsen på Åsvägen och Lovisedalsvägen, samt i söder av Storkällans väg. Områdets avgränsning framgår av bifogad karta (bild 1).

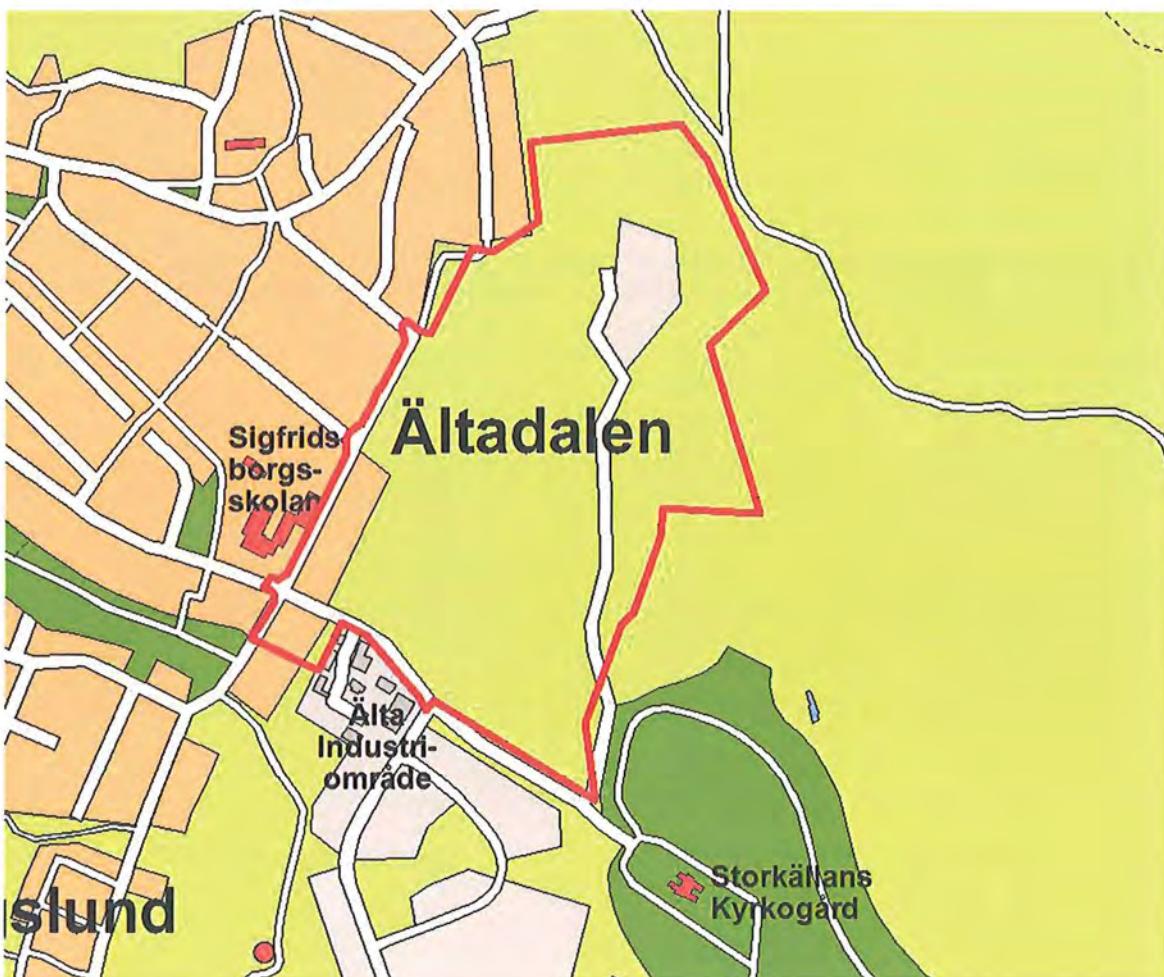


Bild 1. Planområdet

### 2.2 Projektets organisation

Nedan redovisas några av de viktigaste aktörerna, av vilka flera även deltog på den workshop där hållbarhetsmålen för området diskuterades fram.

**Kommunens tjänstemän:** Fredrik Bengtsson, exploateringsenheten, Sven Andersson, planenheten, Alice Ahoniemi miljöenheten, Christer Hallberg exploateringsenheten (konsult Structor), Thomas Fahlman VA-enheten, Martin Fahlman Bygglovenheten, Anna Matsson och Elisabeth Rosell parkenheten.

**Arkitekt programskiss:** Olof Lotström ÅWL arkitekter

**Markägare:** Nacka kommun, Vasakronan, Johan af Petersens, NCC (markanvisning på kommunens mark).

**Bygg Herrar:** NCC mfl

Hållbarhetsstöd: White arkitekter

### 2.3 Illustrationsplan

I en illustration till detaljplanen som har tagits fram av ÅWL arkitekter redovisas tänkbar bebyggelse. Bebyggelsen föreslås huvudsakligen bestå av friliggande småhus (villor och radhus), samt förskola och äldreboende. De östra och norra delarna lämnas obebyggda som en del av ett större parkstråk genom Älta och vidare ut mot Erstavik (bild 2).



Bild 2. Illustration till detaljplan för Ältadalen, ÅWL arkitekter

### 3. Hållbarhetsmål för Ältadalen

#### 3.1 Underlag – Ältadalen i sitt sammanhang

Ett viktigt underlag till projektets hållbarhetsmål utgörs av det material som tagits fram om planområdet, dvs detaljplaneprogrammet samt av underlagsutredningar som legat till grund för programmet, t.ex. naturinventering och attitydundersökningar.

En avgörande punkt för att skapa hållbarhet i ett område är emellertid att området sätts in i sitt större sammanhang, dvs i sitt omland. Särskilt viktigt blir det att titta på det omland som är funktionell enhet för centrala samhällsfunktioner som infrastruktur och service. För Ältadalens del blir den naturliga enheten i de flesta fall hela Älta, där t.ex. kommunikationspunkter för kollektivtrafik, system för ledningsinfrastruktur samt målpunkter för service återfinns. Vidgar man omlandet ytterligare tillkommer Nacka centrum och Sicklaområdet, men även delar av Tyresö kommun finns nära. En annan viktig omvärldsfaktor är Erstaviksområdet med sina stora natur- och rekreationsvärden. I vissa fall, t.ex. avseende storskalig handel, rekreation och arbetsresor, är omlandet ännu större och innehåller södra Stockholmsområdet eller tom hela Stockholmsregionen. Nedanstående fakta togs fram till workshoppen i augusti 2010 och har inte uppdaterats eftersom det bedömts bättre att visa vilket underlagsmaterial som varit tillgängligt vid workshoppen.

#### Faktaruta - Älta 2010

C:a 10 000 boende, varav c:a 3 500 är 40-64 år och c:a 3000 är barn/ungdomar under 19 år  
45% har eftergymnasial utbildning (31% i Riket)

Endast 9% av de förvärvarbetande har sitt arbete i Älta, den dagliga utpendlingen motsvarar över 4000 personer

2,7% är arbetssökande (2,9% i Nacka)

19 sjukdagar per försäkrad och år (nära snitt för Nacka)

30% bor i hyreshus (25% i Nacka)

Medianinkomst 283tKr (271tKr i Nacka, 247tKr i Sthlm)

56% av familjerna har bil (något högre än Nacka totalt)

I samband med förberedelser och planering av workshoppen tog White Arkitekter fram ett antal uppgifter för att sätta området i sitt sammanhang i Älta, avseende t.ex. sociala, ekologiska och ekonomiska förutsättningar. Resultatet redovisas i nedanstående faktarutor, tabeller och kartbilder:

#### Faktaruta - Sociala förutsättningar för Älta

**Särskilt** Trots sin närhet till storstaden är Älta lite av en egen "småstad" med barriärer såväl till Stockholm (Skarpnäck), Nacka centrum, Sickla och Tyresö

**Segregerat** Det finns två olika Älta: Småhusbebyggelse av varierande slag samt flerbostadsbebyggelsen kring Älta centrum.

**Naturnära** Många Ältabor tycker att närlheten till naturen i Erstavik och Nackareservatet är det allra bästa. Hellasgården, idrott.

**Tryggt** Det finns inga stora otrygghetsproblem

**Tråkigt centrum** Många handlar på Sickla eller Nacka forum eller tom Tyresö eller Globen

**Flera mål- och mötespunkter** Idrottsplats, centrum, naturen i Nacka och Erstavik. Ny plats vid Ekstubben

### Faktaruta - Ekologiska förutsättningar för Älta

**Omgivande natur** Utmärkt närhet till Erstavik, Nackareservatet och Östersjön

**Natur i området** Utvecklingsbar, "porten till Erstavik"

**Vatten & mark** Känsliga yt- och grundvattenmiljöer  
Risk för förorenad mark

**Miljöanpassat boende** Saknas i området, men efterfrågan ökar

### Faktaruta - Strukturella förutsättningar för Älta

**Kommunikationer** De flesta arbetar utanför Älta och pendlar via bil.

44% av hushållen saknar bil!

Buss: c:a 30 minuter till Slussen, mycket glest från Ältadalen idag

Relativt goda cykelmöjligheter i området och till Stockholm

Vad innebär ny trafikplats på Tyresövägen för området?

**Service** Långt till service i centrum från Ältadalen.  
Vägen till centrum "ska inte göras alltför attraktiv"

**Bebyggnelsestruktur** Mest småhus av varierande ålder, täthet och typ.  
Relativt vanligt med radhus. C:a 1/3 bor i flerbostadshus

### Faktaruta - Ekonomiska förutsättningar för Älta

**Välbärgat** Högre medelinkomst än Nacka och riket

**Eftertraktat** Kombinationen av närhet till Stockholm och till naturen driver upp priser och efterfrågan

**Försörjningssystem Värme:** Såväl fjärrvärmeanslutning som passivhusbyggande ska utredas  
**VA:** Kommunalt nät nära intill. Dagvattenfrågan behöver studeras särskilt

I förarbetet har även avstånd till vissa viktiga samhällsfunktioner beräknats (bilaga 1). Av erfarenhet vet man att ett avstånd på maxmalt 500-600 meter till en bra kollektivtrafikpunkt är avgörande för om en person väljer bil eller ej. Vid avstånd över 1 km är det ofta en mycket liten andel som går eller cyklar. Ett liknande förhållande gäller för många andra målpunkter som samhällsfunktioner (bank, post, vårdcentral, apotek, bibliotek, butiker mm). Till dagligvaruhandel är avståndets betydelse ofta ännu större.

### 3.2 Workshop

I augusti 2010 hölls en hållbarhetsworkshop på Nacka kommun, där samtliga viktiga aktörer i projektet deltog. Workshopen leddes av White arkitekter (Jan Wijkmark) och Nacka kommun (Sven Andersson). Workshopen följde en modell utarbetad av White för att identifiera och gemensamt besluta om de viktigaste hållbarhetsmålen samt behovet av vidare utredning avseende sociala, ekonomisk, ekologisk och strukturell hållbarhet. Process och resultat redovisas kortfattat nedan under punkt 4.3 och mer utförligt i bilagor.

#### Faktaruta – deltagare på workshop

Alice Ahoniemi, Nacka kommun, miljöenheten  
 Sven Andersson, Nacka kommun, planenheten  
 Marin Edfelt, White arkitekter  
 Johan Ellertsson, NCC  
 Mats Enander, Vasakronan  
 Martin Fahlman Nacka kommun, bygglovenheten  
 Thomas Fahlman Nacka kommun, VA-enheten  
 Henrik Feldhusen, Nacka kommun, direktör hållbar utveckling  
 Anna Green, Nacka kommun, miljöenheten  
 Martina Herodes, White arkitekter  
 Olof Lotström, ÅWL arkitekter  
 Erik af Petersens, markägare (vid tidpunkten för Workshopen)  
 Johan af Petersens, markägare  
 Björn I M Svensson, NCC  
 Jan Wijkmark, White arkitekter

Syftet med dagen var att lägga grunden för ett hållbarhetsprogram för detaljplanen för Ältadalen som ska vara väl förankrat bland samtliga berörda aktörer. Ambitionen var att workshopen skulle vara:

- Utmanande och framåtsyfrande
- Konkret och resultatinriktad
- Realistisk och genomförbar
- Gemensamt ”ägd” av de olika aktörerna



Figur 4. Bilder från workshop

Efter en inledande beskrivning av Ältaområdet delades deltagarna in i fyra grupper utifrån de olika hållbarhetsområdena ekologisk, ekonomisk, strukturell och social hållbarhet. En tabell på exempel på aspekter att beakta för respektive område delades ut. Efter redovisning av respektive grupp genomfördes en omröstning bland samtliga angående de viktigaste frågorna att fokusera på inom respektive område. Ett andra grupperbetsmoment syftade till att formulera de tre viktigaste målsättningar för vardera av de fyra aspekterna. Detta gav ett resultat på tolv prioriterade hållbarhetsmålsättningar som redovisas nedan under punkt 4.3. Målen färgkodades i enlighet med de olika hållbarhetsaspekterna:

Social      Ekologisk      Strukturell      Ekonomisk

### **3.3 Övergripande hållbarhetsmål för Ältadalen**

De mål som kom ut som högst prioriterade ur workshopen visade sig kunna sammansättas under fyra huvudsakliga områden:

1. Mål för bostadsbebyggelsen
2. Mål för grönområden
3. Mål för service
4. Mål för transporter och kommunikation

För respektive av dessa områden listas de mål som formulerades, samt ett antal frågor som togs upp under workshoppen och då föreslogs utredas vidare. Målen är färgkodade enligt ovan (se punkt 4.2). När hållbarhetsprogrammet uppdaterats till utställningen har detta kompletterats med en redovisning av hur målen tagits om hand i planförslaget samt en beskrivning av det fortsatta arbetet för att uppnå hållbarhetsmålen.

#### **1. Mål för bostadsbebyggelsen**

MÅL: Bebyggelsen ska sträva efter att uppfylla Miljöbyggnad, nivå SILVER.

MÅL: Använd förnyelsebara, återvinningsbara, hållbara byggmaterial.

MÅL: Utveckla olika karaktärer för de olika delområdena inom detaljplanen.

MÅL: Energieffektiv bebyggelse med exempel på långtgående utvecklingsprojekt.

MÅL: Låg livscykkelkostnad för boende.

#### **Frågor att utreda vidare (enligt workshop i augusti 2010)**

Varierande boendeformer, alternativ till småhusbebyggelse?

Energilösningar

Energieffektiva hus, passivhus

#### **Hur målen tagits om hand i planförslaget**

Det nya området är mycket tätt för att vara huvudsak småhusbebyggelse och är därför resurssnålt i grunden. Detaljplanen är flexibel och gör det möjligt att bygga olika typer av bostäder; friliggande småhus, radhus och flerbostadshus.

Planen medger även olika högsta höjd i olika delar av området, vilket bör ge olika karaktärer.

#### **Fortsatt arbete för att uppnå målen**

Målen bör utvecklas och konkretiseras i de exploateringsavtal som tas fram för området och successivt omprövas i takt med utvecklingen. Området kommer att byggas ut under lång tid i olika etapper. Detta ger flera möjligheter att utveckla målen. Olika delar kan ges skilda karaktärer. Speciellt energieffektiva hus (passivhus) kan väljas i vissa delar. Byggmaterial bör väljas efter beprövat bedömningsystem. En kontinuerlig uppföljning av energieffektivitet och materialval är också möjlig i en etappvis utbyggnad, vilket medger ständiga förbättringar inom dessa områden.

## 2. Mål för grönområden

MÅL: Skapa inkluderande mötesplatser.

MÅL: Utveckla grönstråk som kommunikationsstråk och koppla dessa till befintlig bebyggelse för att skapa trygghet och trivsel.

### Frågor att utreda vidare (enligt workshop i augusti 2010)

Grönområde som mötesplats inom planområdet, tex. lekpark

Dagvattenhantering

Attraktiva och trygga grönområden i hela Älta

Bevarande och utveckling av ekologiska värden

### Hur målen tagits om hand i planförslaget

Detaljplanen har omfattande park och naturmark som kan skapa mötesplatser för lek och spontanidrott. Planen innehåller även tydliga grönstråk som förbinder området med resten av Älta med trädplantering längs Lovisedalsvägen och Storkällans väg. Planens dagvattenlösning med LOD på kvartersmark och perkolationsgravar i gatumark skapar en bättre dagvattensituation än idag (dagvattenutredning Sweco 2010-08-08). Dammen i den norra delen av området skyddas genom att den blir allmän plats (NATUR).

### Fortsatt arbete för att uppnå målen

Detaljprojekteringen av den kommunala park och naturmarken ska syfta till en bibehållen eller förbättrad biologisk mångfald. Bland annat ska öppna solbelysta sandytör sparas för att bevara livsmiljöerna för de insektsarter som är beroende av dem. Områdets ekosystemtjänster ska identifieras. De viktigaste tjänsterna som finns i området idag ska bevaras och tjänster som saknas i området idag ska ges förutsättningar att utvecklas. Park- och naturmarken ska även vara en miljö som skapar trygghet och trivsel.

## 3. Mål för lokal service

MÅL: Skapa förutsättningar för ett bredare lokalt frilufts- och kulturliv i Älta.

MÅL: Möjlighet till flexibilitet i planen för lokaler.

### Frågor att utreda vidare (enligt workshop i augusti 2010)

Utveckling av köpcentrumet (trivsamhet, attraktivitet)

### Hur målen tagits om hand i planförslaget

Områdets park- och naturmark innebär en tillgång även utanför planområdet.

Näheten till skola och förskola ger viss tillgång till lokaler som kan dubbelutnyttjas. Någon förutsättning för affärslokaler i området har däremot inte bedömts möjlig.

### Fortsatt arbete för att uppnå målen

En utveckling av Älta centrum för såväl handel som kulturliv och fritidsaktiviteter ingår i det pågående arbetet med ett detaljplaneprogram för Älta centrum.

#### 4. Mål för transporter och kommunikation

MÅL: Skapa förutsättningar för alternativ till den egna bilen (bilpool, kollektivtrafik etc).

MÅL: Att en motorvägsbusshållplats projekteras inklusive infartsparkering för bil och cykel (Förhandling med SL).

MÅL: Gör separat gång och cykel utredning med fokus på att åstadkomma bra och säkra gång och cykel förbindelser till viktiga målpunkter såsom busshållplatser, centrum, sportområden.

#### Frågor att utreda vidare (enligt workshop i augusti 2010)

Gång och cykelvägar, inom området och kopplingar till närliggande omr

Transportalternativ till egen bil, tex bilpooler

Kollektivtrafik, diskussion med SL

#### Hur målen tagits om hand i planförslaget

Detaljplanen är utformad så att hela området har gångavstånd skola, förskola och till busshållplatser vid Lovisedalsvägen. Detta ger stor möjlighet till att kollektivtrafik används istället för den egna bilen. I planen finns också gång- och cykelstråk som anknyter till befintliga strukturer i Älta.

#### Fortsatt arbete för att uppnå målen

Kommunen ska aktivt förhandla med SL och Trafikverket i syfte att uppnå betydligt bättre turtäthet för den busslinje som trafikerar Lovisedalsvägen, förlängning av busslinjen till Storkällans begravningsplats samt busshållplats på Tyresövägen kopplad till infartsparkering. Busshållplatserna vid Lovisedalsvägen bör utformas med bra väderskydd, belysning och möjlighet till cykelparkering.

Följande mål finns i arbetet med program för Älta centrum. Förbindelserna mellan Ältas olika delar och omvärlden förbättras. Det blir ännu lättare än idag att ta sig från Älta ut i naturen. I Älta skapas fler trygga och attraktiva cykel- och gångstråk

### 3.4 Koppling till kommunens riktlinjer för hållbart byggande

Under den tid som förflyttit sedan samrådet om detaljplanen i har miljö- och stadsbyggnadsnämnden antagit riktlinjer för hållbart byggande. Riktlinjerna innehåller tolv målområden. En grundtanke i riktlinjerna är att man i början av ett projekt väljer ca fyra målområden som ska prioriteras. Hållbarhetsprogrammets mål motsvaras närmast av följande målområden i riktlinjerna.

- 3.1. Hållbart resande
- 3.5. Energieffektivt och sunt byggande
- 3.10. Nära till skola, fritid, idrott och kultur
- 3.11. Nära till grön och vattenområden av god kvalitet.

Här nedan redovisas de indikatorer och åtgärder som hör till Nackas mål.

		JA	NEJ
3.1	3.1 Hållbart resande Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet		
3.1.1	Bebyggelsen ligger nära kollektivtrafik med god turtäthet. För flerbostadshus och arbetsplatser är maxavståndet 400 meter. <i>Kommentar: Det är ca 400 m till närmaste buss hållplats, men turtätheten är inte god. Avståndet till närmaste buss hållplats med god turtäthet är ca 1500 m. Nacka kommun ska försöka förmå SL att höja turtätheten när förutsättningar för ökat antal resenärer uppkommer.</i>		NEJ
3.1.2	Cykelparkerings motsvarande 2 platser/lägenhet samt bilparkering motsvarande parkeringstal för det aktuella området, anordnas inom fastigheten/projekten.	JA	
3.1.3	Området nås med och innehåller trygga och säkra gång- och cykelvägar. Gång- och cykelvägarna är tillgängliga för alla och lättorienterade.	JA	
3.1.4	Tillgång till trygga och säkra infartsparkeringar för bil och cykel vid bra kollektivtrafiklägen finns. <i>Kommentar: Det finns en infartsparkering vid Ekstubbens, ca 3 km bort. I samband med ytterligare planering kan ytterligare p-platser behövas vid den befintliga infartsparkeringen.</i>	JA	
3.1.5	Vid planering av områden med flerbostadshus och arbetsplatser finns laddmöjligheter för elfordon. <i>Kommentar: Ej relevant i denna detaljplan.</i>		--
3.5	3.5 Energieffektivt och sunt byggande Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet:		
	Nya och ombyggda byggnader uppfyller kriterier för ett vedertaget miljöklassningssystem (BREEAM, LEED, Miljöbyggnad, Green Building, Svanen eller motsvarande.) <i>Kommentar: På Nacka kommunens mark, där NCC har byggrättigheten ska bebyggelsen uppfylla Miljöbyggnad, nivå SILVER. De övriga byggherrarna (Wasakronan och af Petersen) har inte redovisat sina mål för området.</i>	JA	
	Energianvändningen i bostäder och lokaler är 25 % lägre än gällande BBR <i>Kommentar: Nuvarande BBR (BBR 16) har ett energikrav på max 90 kWh/kvm</i>	--	--

	<i>Atemp för bostäder, icke el-uppvärmda. Miljöbyggnad Silver ligger på BBR -25 % för icke eluppvärmda bostäder. För detta område är det ännu inte klart om det blir fjärrvärme eller annat.</i>		
	Området tar tillvara och genererar förnyelsebar energi genom användning av t.ex. solpaneler, solceller och vindkraft.		NEJ
	Området är anslutet till fjärrvärme. <i>Kommentar: Ej klart vilket energislag som är aktuellt, men möjlighet finns att ansluta till fjärrvärme. Ska följas upp.</i>	? ?	?
	Åtgärder har vidtagits för att minimera byggprocessens miljöpåverkan. <i>Kommentar: Vi är inte där ännu. Ska följas upp.</i>	? ?	
3.10	<i>3.10 Närhet till skola, fritid, idrott och kultur</i> Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet:		
3.10.1	Idrotts- och fritidsverksamhet finns i närområdet. Anläggning närs med gång- och cykelväg, kollektivtrafik samt har goda parkeringsmöjligheter.	JA	
3.10.2	Behovet av kulturverksamhet i området har beaktats i planläggning. <i>Kommentar: Ej relevant</i>	--	--
3.10.3	Gångavståndet till förskola/låg- och mellanstadieskola är max 400 m och det är tryggt och säkert att cykla och gå dit. <i>Kommentar: Låg- och mellanstadieselever måste korsa Lovisedalsvägen.</i>	JA	
3.10.4	Förskola/grundskola är integrerad i övrig bebyggelse för att öka överblickbarhet och säkerhet.	JA	
3.10.4	Förskola och skola har minst 40 kvm lekyta/barn för rörlig och variationsrik utelek i direkt anslutning till byggnaden (inkl. del av natur)	JA	--
3.10.5	Avståndet från förskola till grönområden är max 300 meter för rörlig och variationsrik utelek i direkt anslutning till byggnaden.	JA	
3.11	<i>3.11 Närhet till grön- och vattenområden av god kvalitet</i> Förslag på åtgärder/indikatorer för att nå målet:		
3.11.1	Barn, äldre och personer med funktionsnedsättning har god tillgänglighet till och inom närliggande grönområden.	JA	
3.11.2	Bostäder har max 300 meters gångavstånd till park eller grönområde.	JA	
3.11.3	Bostäder har max 3 km till strövområde/natur.	JA	
3.11.4	Hänsyn till områdets grönstruktur har tagits, vilket innebär att gröna samband, rekreativa värden mm har förstärkts och mindre värdefulla grönområden har avsatts för exploatering.	JA	
3.11.5	Livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vattnet har inte försämrats väsentligt av exploateringen. Särskild hänsyn har tagits till skyddade områden, områden med höga naturvärden och områden med generellt känsliga och värdefulla naturtyper. <i>Kommentar: En bedömning har gjorts, hänsyn har tagits, men inte fullt ut sparat alla värden. Intressanta växt- och djurarter som är knutna till täkt- och tippverksamheterna kommer på sikt att påverkas negativt.</i>	JA	
3.11.6	Allmänhetens tillgång till grönområden, stränder och rekreativa värdekanor har inte försämrats av exploateringen.	JA	
3.11.7	Projektet innebär att X antal hushåll har anslutits till kommunalt VA. <i>Kommentar: Ej relevant</i>	--	--
3.11.8	Bebyggelse och anläggningar i området har anpassats till natur- och		NEJ

	terrängförhållanden, vilket innebär att man kunnat begränsa behovet av sprängning, utfyllnad mm. <i>Kommentar: Exploateringen innebär att tidigare nivåförhållanden delvis återställs. Det förutsätter att området fylls upp.</i>		
--	--	--	--

### 3.5 Handlingsplan – hur nå målen

Hållbarhetsmålen har i vissa delar varit styrande för planutformningen. Det gäller bland annat naturmarkens omfattning, gång- och cykelstråk genom området och dagvattenlösningen. Till största delen är dock uppfyllandet av hållbarhetsmålen knutet till genomförandet av planen. Det behövs därför en tydlig handlingsplan med tydligt ansvar och tidsbestämda uppföljningstillfällen. En sådan plan ska utarbetas i samarbete med berörda markägare och exploaterörer under samma period som exploateringsavtalet tas fram.

Det är viktigt att notera att flera av målen sträcker sig utanför detaljplaneområdet och därmed inte berör alla aktörer i arbetet kring Ältadalen. Det behöver inte innebära att de inte är viktiga för samtliga aktörer, eftersom alla mål bedöms medföra mervärden inom detaljplaneområdet. Det är dock utan tvekan så att olika aktörer har olika grad av rådighet över de olika målen. Vissa frågor kräver även att andra aktörer än vad som hittills varit inblandade inkluderas i arbetet. Alla mål kan sannolikt inte nås inom ramen för projektet utan vissa får ses som mer långsiktiga mål i utvecklingen av hela Älta.

## 4. Rutiner och ansvarsområden i det fortsatta arbetet

För att åstadkomma ett framgångsrikt hållbarhetsarbete är det viktigt att roll- och ansvarsfördelning står klart för alla viktiga aktörer. Detta har dock inte slutligt avgjorts i skrivande stund (maj 2013), varför förslaget kan ändras senare.

### 4.1 Projektledarens roll

Kommunens projektledare ska ha en kontinuerlig dialog med byggherrarna för att aktivt följa arbetet med att uppfylla målen i hållbarhetsprogrammet. Han/hon ansvarar för att kommunicera kommunens hållbarhetsambitioner till exploaterör och ska se till att de mål som exploaterören ansvarar för skrivs in i exploateringsavtal. Projektledaren ska även se till att byggherren ger tillräcklig information för att kommunen ska kunna bedöma att målen i hållbarhetsprogrammet uppfylls.

### 4.2 Planarkitekten roll

Planarkitekten ska se till att detaljplanen ger förutsättningar för att mål i hållbarhetsprogrammet ska kunna uppfyllas. Han/hon ska se till att ställa krav på utformningen så att de mål som berör utedmiljön uppfylls i området.

### 4.3 Byggherrens roll

Ska vid planmöten och projekteringsmöten redovisa hur arbetet med att uppfylla hållbarhetsmålen går.

### 4.4 Hållbarhetsplaner

Konsulter och entreprenörer ska upprätta hållbarhetsplaner som visar hur de möter de hållbarhetsmål som man enats om i projektet. I dessa ska även en plan för granskning och egenkontroll redovisas.

#### **4.5 Intern kommunikation**

Hållbarhetsfrågor ska finnas som en stående punkt vid planeringsmöten. Samtliga deltagare har ansvar för att bevaka de hållbarhetsfrågor som berör dem. Övergripande ansvar vilar på projektledare och hållbarhetssamordnare. Eftersom hållbarhetsfrågor berör samtliga kompetensområden kan vissa specifika frågor med fördel även diskuteras i anslutning till andra punkter på dagordningen. Dock bör alltid övriga hållbarhetsfrågor stämmas av under punkten "hållbarhetsfrågor". Var och en av deltagarna ansvarar för att kommunicera projektets hållbarhetsvision, hållbarhetsmål och specifika krav till samtliga medarbetare och underkonsulter etc. som arbetar med projektet.

#### **4.6 Extern kommunikation**

Eftersom en av drivkrafterna bakom detta hållbarhetsprogram är att bidra till Ålandens profilering är det centralt att hållbarhetsambitionen kommuniceras externt. En planering av extern kommunikation bör därför upprättas.

#### **4.7 Utbildning och kompetens**

Konsulter och entreprenörer ska säkerställa att miljösakkunnig finns som tillgänglig resurs för granskning av byggvaror och kemiska produkter.

#### **4.8 Uppföljning**

Det är viktigt att ställda hållbarhetskrav följs upp. Detta kommer att ske i olika skeden för olika mål. En plan för uppföljningen tas fram och förankras i samband med exploateringsavtalet.

#### **4.9 Projektdokumentation**

Kompletteras senare

## BILAGA 5

**Bilaga 1. Avståndskartor till målpunkter**

Gång-/cykelavstånd till mataffär samt buss 401, 821, 840, 491(natt)

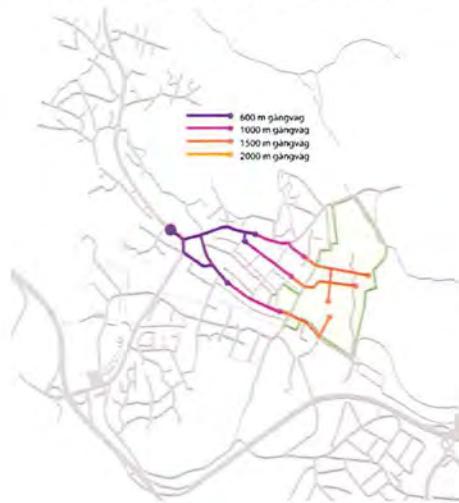


Bild 1. Gångavstånd till närmsta mataffär samt buss med relativt bra tuttäthet i dagsläget. Ältadalen ligger i sin helhet 1 km eller mer från denna målpunkt.

Gång-/cykelavstånd till köpcentrum samt buss 401, 821, 840, 491 (natt)

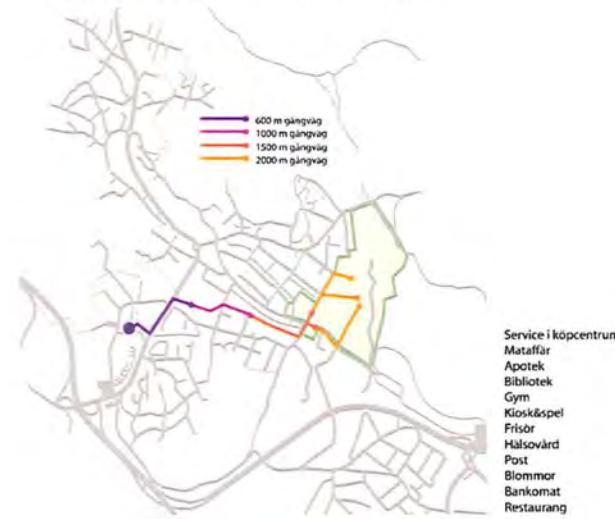


Bild 2. Gångavstånd från Ältadalen till Älta centrum med serviceutbud idag. Till större delen är avståndet 1,5-2,5 km, vilket innebär att bil- eller bussresa krävs för de allra flesta.

Gång-/cykelavstånd till buss 816, 890 (natt)



Bild 3. Gångavstånd från Ältadalen till landsvägsbuss med snabb transport till Stockholm. Avståndet är idag minst 2 km, vilket innebär att bil- eller bussresa krävs för de allra flesta.

**Bilaga 6**

till exploateringsavtal för del av Älta 10:1,  
Ältadalen

**Skydd av vegetation.****§1 VILLKOR FÖR START AV EXPLOATERINGSARBETEN**

Innan några arbeten som kan skada befintlig vegetation startar ska inventering och skyddsåtgärder enligt nedanstående vara klara.

**§ 2 INVENTERING**

Parterna ska gemensamt utföra en inventering av befintlig vegetation och naturmarksgränser inom det område som påverkas av exploateringen för att fastställa markens och vegetationens status och bevarandevärde. När detta skett ska ritning som beskriver vad som ska skyddas upprättats i två exemplar och undertecknats av båda parter.

**§ 3 SKYDD AV MARKOMRÅDE**

Ett två meter högt färstängsel skall uppsättas i gräns mot markområde som skall skyddas.. Tillfälliga anordningar för skydd skall tas bort vid tidpunkt för sluttrengöring.

Byggrrafik, anordnande av upplag, eldning och dylikt får inte förekomma så att skada uppstår på eller i närhet av markyta och vegetation som skall skyddas.

Plankinklädnad kan även behöva utföras på träd som skall bevaras inom det inhägnade området då man kan befara skador på träd t ex vid sprängningsarbeten.

**§ 4 SKYDD FÖR ENSTAKA TRÄD**

Träden som skall skyddas med kläs in med plank till minst tre meters höjd, där så är möjligt med hänsyn till grenverk. Mellan trädstam och plank (min 45 x 95 mm) läggs remsrör av bildäck eller annat eftergivligt material för att förhindra skavskador på trädets bark. Plankorna skall fästas samman med stålvajer som lindas kring konstruktionen. Inklädnad skall utföras så att även trädens rothalsar skyddas. Spikning i träd får inte ske.

Förändringar av marknivå i anslutning till dessa träd skall utföras på ett sådant sätt att trädets bestånd så långt som möjligt tryggas. Erforderlig permanent fyllning runt sådana träd skall utföras enligt typritning i Anläggnings AMA 10.

Där marken i anslutning till bevarade träd skall användas för tyngre transporter eller upplag utföres skydd för trädens rotzon. 150 mm makadam 16-65 eller samkross 0-65 påföres. Ytan tätas med 30 mm samkross 0-30.

Skyddsåtgärder skall godkännas av kommunen.

### **§ 5 ÅTGÄRDER VID SKADA PÅ VEGETATION**

Skada som trots vidtagna skyddsåtgärder uppkommer på mark eller vegetation, som skall bevaras enligt § 3 och § 4 ovan, skall omgående anmälas till kommunen för beslut om vilka åtgärder som skall vidtas samt om tidpunkt för utförande.

Vid schakt i rotzon för träd eller buske skall rötter sågas eller klippas av. Rötter friläggas med handschakt. Frischaktade rötter skall skyddas mot uttorkning.

Avbrutna grenar sågas av vid närmaste oskadade förgrening. Snittytan göras jämn och utan tappar eller fläkskador.

### **§ 6 VATTENFÖRSÖRJNING AV VEGETATION**

Det åligger exploaterören att redovisa hur befintlig och tillkommande vegetation kan försörjas med vatten genom lokalt omhändertagande av dagvatten inom exploateringsområdet.

### **§ 7 ERSÄTTNING**

Vid av exploaterören orsakad skada på vegetation enligt § 3 ovan skall exploaterören utge 1 000 kr/m<sup>2</sup> skadad vegetationsyta till kommunen.

Vid av exploaterören orsakad skada på träd enligt § 4 skall exploaterören utge 60 000 kronor per träd till kommunen.

Om exploaterören skadar träd eller vegetation innan ritning enligt § 2 har undertecknats har kommunen rätt att av exploaterören utkräva motsvarande vite per träd och skadad vegetationsyta.

### **§ 8 AVSYNING**

Så snart slutrengöring är utförd skall avsyning ske av träd och markområden. Denna överenskommelse upphör att gälla för avsynade och godkända områden.

### **§ 9 ANSVAR**

Gentemot kommunen svarar exploaterören för sina entreprenörers eventuella överträdelser av denna överenskommelse.

## **Genomförandeplan för utbyggnad inom Ältadalen i Älta**

### **Inledning**

Ältadalen består av ett ca 28 ha stort område, vilket till huvuddelen utgörs av ett äldre grustag. En ny detaljplan har tagits fram för området, vilken har varit utställd och godkänts av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden. I området pågår uppfyllnad med massor som kommer att ge nya marknivåer för utbyggnad av gator och bostäder utifrån den nya detaljplanen. Området föreslås bebyggas med i huvudsak småhus.

Genomförandeplanen omfattar den del av detaljplaneområdet som har markerats på bilagd plankarta, **bilaga 7.1**. Marken inom området ägs av Nisseshus nr 1 HB (Vasakronan), Älta 37:19; Johan af Petersens, Erstavik 25:32 samt Nacka kommun, Älta 10:1. Kommunen har tidigare träffat markanvisningsavtal med tilläggsavtal med NCC Boende AB samt ramavtal med Nisseshus respektive Johan af Petersen. Enligt dessa avtal ska en genomförandeplan tas fram innan detaljplanen antas och exploateringsavtal träffas.

Denna genomförandeplan utgör bilaga till exploateringsavtal med respektive markägare/exploatör.

### **Beskrivning av projektet Ältadalen**

Inom aktuell del av området planeras ca 220 bostäder i friliggande och gruppbyggda småhus. Den nya bostadsbebyggelsen är placerad i dalgångens västra och centrala delar. Den östra delen utgörs av park- och naturområden. Området angörs i första hand från Storkällans väg i söder och även från Lovisedalsvägen i väster. Gator i området planeras med en utformning och standard så att låga hastigheter och gångtrafik prioriteras. Inom parkområdet ska bl a olika aktivitetsytor och en större lekplats anordnas. Ett antal gång- och cykelvägar binder samman området till befintlig bebyggelse vid Lovisedalsvägen med skola och förskola.

### **Förutsättningar för genomförande**

För att genomföra den nya detaljplanen behöver marken inom dalgången fyllas upp med relativt stora volymer packningsbara massor. Inom kommunens fastighet Älta 10:1 har tippning av massor skett sedan början av 2000-talet enligt ett avtal med NCC Roads. Inom denna fastighet behöver ca 40 000 kbm massor omfördelas och tippning återstår med ca 100 000 kbm för att fylla upp till ca 50 – 70 cm under färdig mark.

Fastigheten Erstavik 25:32 har fram till för något år sedan delvis nyttjats för industriändamål (bilåtervinning mm) och någon uppfyllnad har därför ännu inte startat. Inom denna fastighet krävs uppfyllnad med ca 200 000 kbm massor.

#### **Miljö & Stadsbyggnad, Mark och exploateringenheten**

**Postadress**  
Nacka kommun  
131 81 Nacka

**Besöksadress**

**Telefon**

Växel  
Direkt      08-718 93 74  
Mobil  
Fax

**E-post**

Fredrik.bengtsson@nacka.se  
[www.nacka.se](http://www.nacka.se)  
Organisationsnummer  
212000-0167



Inom fastigheten Älta 37:19 krävs ingen uppfyllnad utan utbyggnad kan ske relativt snart efter detaljplanen har antagits och vunnit laga kraft samt allmänna anläggningar har byggts ut.

Allmän platsmark i området ska ha kommunalt huvudmannaskap och utbyggnad ska ske genom kommunens försorg. En utbyggnad av de allmänna anläggningarna kan starta först när uppfyllnad till rätt nivå enligt detaljplan har genomförts. Va-anläggningarna inom området utförs med självfall till en pumpstation i lågpunkten i östra delen av dalgången. En förutsättning för inflyttning i nya bostäder är att pumpstation med tryckledning till spillvattenledning i Storkällans väg har byggts ut.

För genomförande av uppfyllnad i de norra delarna av Älta 10:1 och Erstavik 25:32 krävs att området är tillgängligt för transporter med tunga fordon. För att erhålla goda boendemiljöer från inflyttning ska dessa transporter inte nyttja vägar vid inflyttade bostäder.

### **Etappindelning**

#### **Allmänna anläggningar**

De allmänna anläggningarna omfattar gator, gång- och cykelvägar, vatten- och spillvattenledningar inklusive pumpstation samt park med parkanläggningar. Utbyggnad av dessa anläggningar bör inte ske i för små etapper för att erhålla god kostnadseffektivitet och kunna skapa färdiga miljöer för de boende. Utifrån en systemhandling för hela området är målsättningen att detaljprojektering och utbyggnad sker i två huvudetapper, Etapp 1 och 2.

Etapp 1 är belägen i södra delen av planområdet och omfattar fastigheterna Älta 37:19 och del av Älta 10:1. Etapp 2 omfattar den norra delen av planområdet med fastigheterna Erstavik 25:32 samt del av Älta 10:1.

På grund av osäkerhet rörande tider för uppfyllnad inom norra delen av Älta 10:1 och Erstavik 25:32 så redovisas Etapp 2 som två deletapper, etapp 2A och 2B. Utbyggnad av Etapp 2B förutsätter att denna del har kunnat fyllas upp till detaljplanens marknivåer och kan vid behov starta senare. Etapperna har markerats på bifogad karta, **bilaga 7.2**.

Utbyggnad av Etapp 1 av gator, park mm bör kunna starta inom två år efter detaljplanen vunnit laga kraft under förutsättning att marken har kunnat fyllas upp till rätt nivå. Utbyggnad av Etapp 2 blir mera osäker, då denna kräver att dels marken inom norra delen av Älta 10:1 och inom Erstavik 25:32 har kunnat fyllas upp. I tidsplanen nedan redovisas förslag till tider för Etapp 2 utifrån en kontinuerlig utbyggnad, men starttidpunkt för denna del kan förskjutas.

I samband med utbyggnad av Etapp 1 ska en transportväg för den norra delen av området byggas ut i områdets östra del. Vägen kan delvis gå på befintlig tillfartsväg för Erstavik 25:32. Vägen ska avskärmas mot parkområdet med staket o dyl, så parken kan iordningställas i samband med Etapp 1.

#### **Bostäder**

Området kan inrymma ca 220 småhus i såväl gruppbyggda som friliggande småhus. Vid en utbyggnadstakt om 40 – 50 hus per år tar utbyggnad av området totalt ca sex år, fyra år inom etapp 1 och två år inom etapp 2.

#### **Tidsplan**

I bilaga 7.3 redovisas en preliminär tidsplan för utbyggnad inom området.

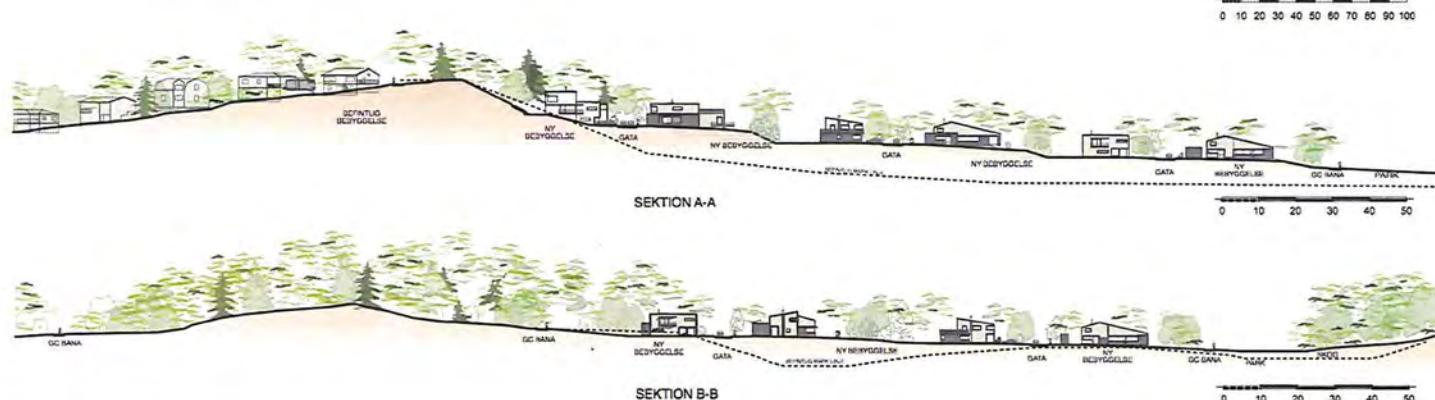
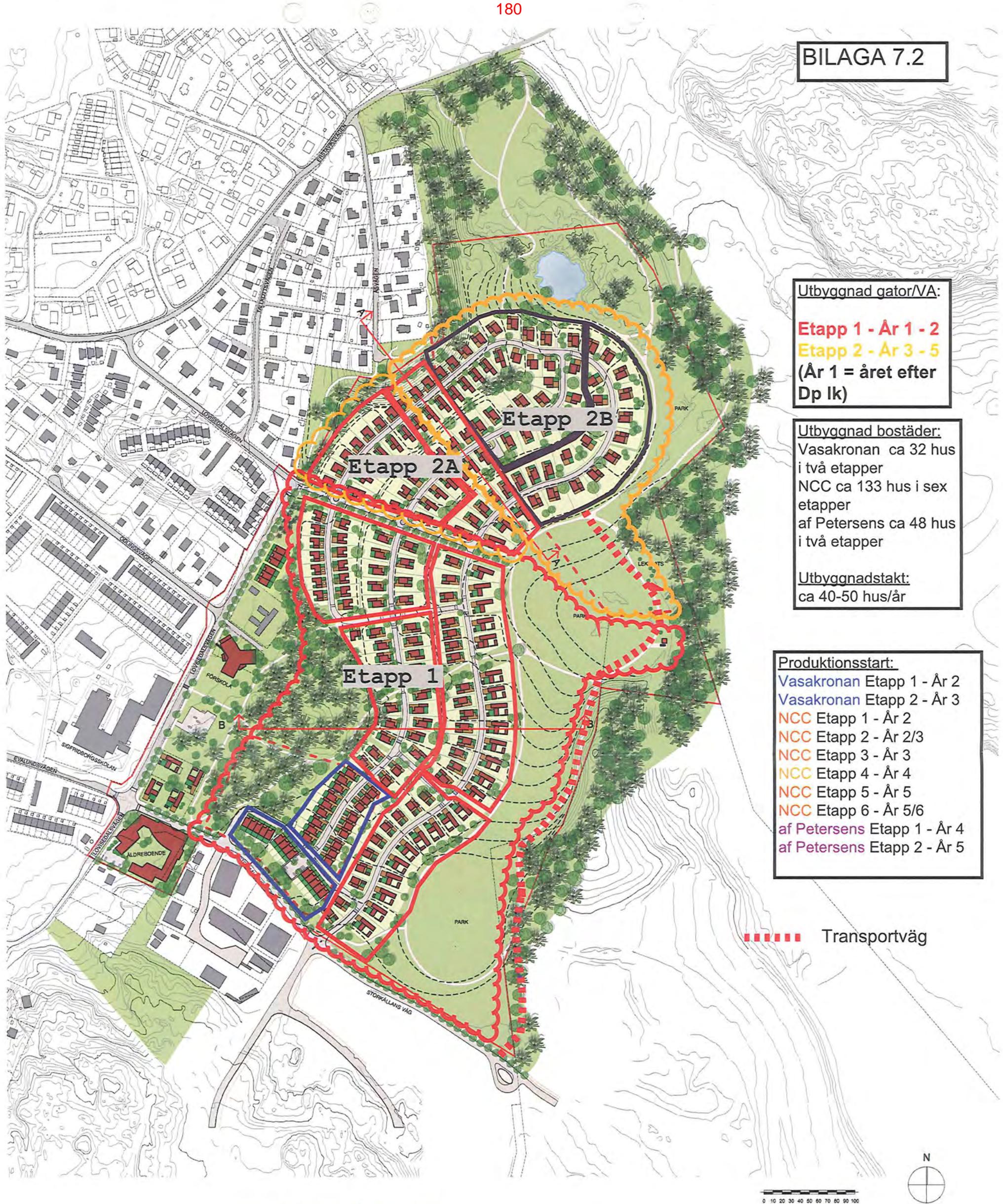
U

H

179

## BILAGA 7.1

v  
H

**BILAGA 7.2**

Bilaga 7.2

## BILAGA 7.3

## Tidsplan för genomförande för Ältadalen

Dat: 2014-07-08

Aktivitet	2 0 1 3				2 0 1 4				2 0 1 5				2 0 1 6				2 0 1 7				2 0 1 8				2 0 1 9				2 0 2 0				2 0 2 1				
	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4	kv 1	kv 2	kv 3	kv 4			
Program Ältadalen																																					
<u>Detaljplan</u>																																					
Uttällningshandling / beslut																																					
Uttällning / Anlagandehandling																																					
Antagande KF / Laga kraft																																					
<u>Avtal</u>																																					
Ramavtal mm																																					
Exploateringsavtal																																					
<u>Genomförande</u>																																					
Genomförandeplan / etappindeln																																					
<u>Allmänna anläggningar</u>																																					
Förprojektering																																					
Förkalkyl																																					
Systemhandling																																					
Etapp 1; Projektering/upphandling																																					
Utbyggnad																																					
Etapp 2; Projektering/upphandling																																					
Utbyggnad																																					
Parken																																					
<u>Markutfyllnader</u>																																					
Älta 10:1 NCC: Södra delen																																					
Norra delen																																					
Erstavik 25:32																																					
<u>Bostäder</u>																																					
Vasakronan: Etapp 1																																					
Etapp 2																																					
NCC: Etapp 1																																					
Etapp 2																																					
Etapp 3																																					
Etapp 4																																					
Etapp 5																																					
Etapp 6																																					
Erstavik 25:32: Etapp 1																																					
Etapp 2																																					
☆☆☆ ⇔ ⇔ ⇔ ⇔																																					



## BILAGA 8

Fördelning av gatukostnad för detaljplan Ältadalen (antagandehandling)

(redovisade kostnader är mycket preliminära från översiktlig kalkyl)

Fastighet	Byggrätt (kvm byta av tomt)	Kvarter-s-area kvm	Total byggrätt (BYA)	Gatumark (ca kvm)	Park/natur inkl gc- vägar (ca kvm)	Andel av byggrätt	Fördelning prel kostnad proj system- handling	Fördelning prel kostnad proj system- handling	Fördelning prel kostnad proj mm etapp 1	Fördelning prel kostnad proj mm etapp 2	Fördelning prel kostnad proj mm etapp 2	Fördelning prel kostnad gata	Fördelning prel kostnad park	Andel av kostnad för gata etapp 1	Andel av kostnad för gata etapp 2	Andel av kostnad för park etapp 1	Andel av kostnad för park etapp 2	Summa kostnader
<u>Erstavik 25:32</u>																		
	25,2%	32 746	8 259	4 254	51 167	23,48%	188	1 849	0 0%	1 849 100%	6 574	5 752	0 0,0%	6 573 100,0%	0 0%	5 752 100%	14 362 23,48%	
<u>Älta 10:1</u>																		
	29,5%	78 873	23 240	14 720 2700	73 759 825	66,06%	528	5 202	4 295	907	18 497	16 185	15 270 82,6%	3 227 17,4%	13 362	2 823	40 412 66,06%	
<u>Älta 37:19 (Vasakronan)</u>																		
	33,7%	10 931	3 681	2 398	8 027	10,46%	84	824	824 100%	0 0%	2 930	2 563	2 930 100%	0 0%	2 563	0	6 401 10,46%	
<u>SUMMA</u>		122 550	35 181	21 372	132 953	100,0%	800	7 875	5 119 65%	2 756 35%	28 000	24 500	18 200 65,0%	9 800 35,0%	15 925 65%	8 575 35%	61 175	

BILAGA 8

Tillägg till Exploateringsavtal för Älta 10:1, Ältadalen - projekt 9612

2016-09-21

## **TILLÄGG TILL EXPLOATERINGSAVTAL FÖR ÄLTA 10:1, ÄLTADALEN**

### **1 PARTER**

- a) Nacka Kommun, org. nr 212000-0167 ("Kommunen") och
- b) Bonava Sverige AB, org. nr 556726-4121 ("Exploatören")

### **2 BAKGRUND**

- 2.1 Mellan Kommunen och Exploatören har träffats Exploateringsavtal för del av Älta 10:1, Ältadalen, vilket undertecknades av Exploatören den 25 november 2014 och av Kommunen den 5 maj 2015 ("Exploateringsavtalet").
- 2.2 NCC AB, org. nr 556034-5174 ("NCC AB"), och Exploatören ingick tidigare i NCC-koncernen med NCC AB som koncernmoder. NCC AB har dock genomfört strukturella förändringar av koncernen. Exploatören har, tillsammans med övriga bolag inom bostadsutvecklingen, överlätts till Bonava AB (publ), org. nr 556928-0380 ("Bonava AB"). Bonava AB har avknoppats från NCC-koncernen och är således ett från NCC-koncernen helt fristående bolag.
- 2.3 I 22 § Exploateringsavtalet föreskrivs att NCC AB ska ställa moderbolagsborgen för fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt Exploateringsavtalet. Mot bakgrund av den beskrivna avknopplingen ska Bonava AB, såsom nytt moderbolag, ersätta NCC AB som borgensman.
- 2.4 Med anledning av ovanstående har Parterna överenskommit om följande tilläggsavtal till Exploateringsavtalet ("Tilläggsavtal") enligt nedan. I övrigt gäller Exploateringsavtalet i oförändrat skick, dock med nedanstående ändring.

### **3 GILTIGHET OCH IKRAFTTRÄDANDE**

- 3.1 Detta Tilläggsavtal börjar löpa från och med dagen för Kommunens undertecknande av detta Tilläggsavtal.

### **4 ÄNDRING I EXPLOATERINGSAVTALET**

- 4.1 Parterna är överens om att 22 § i Exploateringsavtalet ska ändras så att säkerhet i form av moderbolagsborgen för fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt Exploateringsavtalet ska ställas av Bonava AB och inte av NCC AB. I övrigt ska paragrafen gälla oförändrad.

### **5 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG**

- 5.1 Ändringar och tillägg till detta Tilläggsavtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

### **6 TVIST**

- 6.1 Tvist rörande tolkningen och tillämpningen av detta Tilläggsavtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

### **7 ÖVERLÅTELSE**

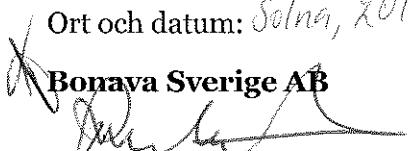
- 7.1 Överlåtelse av detta Tilläggsavtal från inte ske utan Kommunens skriftliga medgivande.

---

Detta Tilläggsavtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav Parterna har tagit varsitt.

Ort och datum: Solna, 2016-09-21

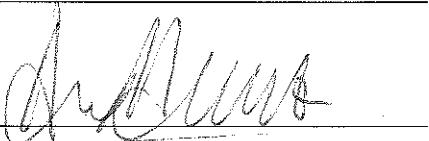
Bonava Sverige AB



Fredrik Hemborg

Ort och datum:

Nacka Kommun



Anna Arndt

# REVERS

<b>Långivare:</b>	Nacka kommun 131 81 NACKA	212000-0167
<b>Låntagare:</b>	Bonava Sverige AB Vallgatan 3 170 80 SOLNA	556726-4121
<b>Lånebelopp:</b>	Tjugosexmiljoner (26 000 000) kronor.	
<b>Ändamål:</b>	Denna revers avser erläggande av köpeskilling för del av fastigheten Älta 10:1 som avses regleras in i låntagarens fastighet Älta 10:63.	
<b>Grund för revers:</b>	Till grund för denna revers ligger exploateringsavtal för del av Älta 10:1, Ältadalen och förslag till detaljplan för Älta 10:1 m.fl., Ältadalen.	
<b>Giltighet:</b>	Denna revers äger giltighet från och med Långivarens undertecknande.	
<b>Amortering:</b>	Amortering/avbetalning ska ske enligt följande avbetalningsplan:	
	Femmiljoner (5 000 000) kronor, två (2) år efter lagakraftvunnen detaljplan Femmiljoner (5 000 000) kronor, tre (3) år efter lagakraftvunnen detaljplan Femmiljoner (5 000 000) kronor, fyra (4) år efter lagakraftvunnen detaljplan Elvamiljoner (11 000 000) kronor, fem (5) år efter lagakraftvunnen detaljplan	
<b>Ränta:</b>	Ingen ränta ska utgå på lånebeloppet.	
<b>Erläggande av amortering:</b>	Betalning ska ske 30 dagar efter att aktuell amortering har förfallit till betalning.	
<b>Dröjsmålsränta:</b>	Om erläggande av amortering inte fullgörs i tid enligt ovan utgår dröjsmålsränta enligt Räntelagen.	
<b>Säkerhet:</b>	Moderbolagsborgen utställd av Bonava AB (publ), org. nr 556928-0380, <u>se bilaga 1</u> .	
<b>Betalningsåtagande:</b>	Undertecknad låntagare åtar sig härmed att återbetalा lånebeloppet enligt vad som sägs i denna revers.	
<b>Förtida uppsägning:</b>	Långivaren har rätt att säga upp lånet för omedelbar betalning om låntagaren kommer på obestånd, blir föremål för konkursansökan eller om det skäliga kan antas att låntagaren inte kan fullgöra sin återbetalningsskyldighet.	

Reversen är upprättad i ett originalexemplar vilket tillställdts långivaren.

Ort och datum:

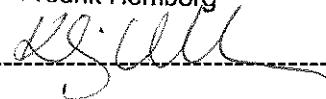
Nacka kommun

Ort och datum: Solna, 2016-09-21

Bonava Sverige AB



Fredrik Hemborg



Hedvig Wallander



## MODERBOLAGSBORGEN NR 3000021

Denna Moderbolagsborgen ("Moderbolagsborgen") har denna dag utfärdats av Bonava AB (publ), org. nr 556928-0380, ("Borgensmannen"), till förmån för Nacka kommun, org. nr 212000-0167, ("Kommunen").

### 1. Bakgrund

- 1.1 Mellan Kommunen och Bonava Sverige AB, org. nr 556726-4121 ("Exploatören"), har träffats Exploateringsavtal för del av Älta 10:1, Ältadalen, vilket undertecknades av Exploatören den 25 november 2014 och av Kommunen den 5 maj 2015 ("Avtalet").
- 1.2 Exploatören ingår sedan den 9 juni 2016 i den koncern i vilken Borgensmannen är moderbolag.
- 1.3 Enligt 6 § i Avtalet överläter Kommunen till Exploatören delar av fastigheten Älta 10:1 ("Fastigheten"). De delar av Fastigheten som överläts benämns i Avtalet område I, område II och område III. Exploatören ska för förvärv av område II av Fastigheten till Kommunen erlägga köpeskilling om 26 000 000 kronor genom utställande av revers ("Reversen") samt för förvärv av område III av Fastigheten erlägga köpeskilling om 3 000 000 kronor ("Köpeskilling för område 3").
- 1.4 Exploatören ska enligt 22 § i Avtalet ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen för fullgörandet av sina ovan nämnda skyldigheter enligt Avtalet.

### 2. Borgensåtagande

- 2.1 Borgensmannen går härmed gentemot Kommunen i borgen såsom för egen skuld (proprieteborgen) för Exploatörens åtaganden enligt Avtalet intill följande belopp:
  - Exploatörens skyldigheter att erlägga köpeskilling enligt Reversen intill ett belopp om högst tjugosexmiljoner (26 000 000) kronor.
  - Exploatörens skyldigheter att erlägga Köpeskilling för område 3 intill ett belopp om högst tremiljoner (3 000 000) kronor.
- 2.2 Borgensmannens skyldigheter enligt denna Moderbolagsborgen ska nedskrivas i den takt och omfattning som Exploatören genomför avbetalningar/amorteringar på det totala ersättningsbeloppet i enlighet med Reversen och/eller erlägger Köpeskilling för område 3.
- 2.3 Borgensmannen har inte vid någon tidpunkt enligt denna Moderbolagsborgen mer långtgående åtagande gentemot Kommunen än Exploatören har gentemot Kommunen enligt Avtalet och Reversen. På grund av denna Moderbolagsborgen ska



Borgensmannen därmed inte kunna åläggas att utge mer än sammanlagt 29 000 000 kronor.

### **3. Giltighetstid**

- 3.1 Denna Moderbolagsborgen gäller från och med dagen för Borgensmannens undertecknande av denna Moderbolagsborgen till och med att Exploatören uppfyllt sina skyldigheter enligt Avtalet vad gäller erläggande av köpeskilling enligt Reversen och Köpeskilling för område 3, dock senast 2026-12-31.
- 3.2 Moderbolagsborgen gäller krav som framställs skriftligen av Kommunen till Borgensmannen inom giltighetstiden.
- 3.3 Om krav har framställts inom rätt tid, ska Moderbolagsborgen dock inte upphöra att gälla förrän Borgensmannen fullgjort samtliga sina skyldigheter enligt denna Moderbolagsborgen.
- 3.4 Vid giltighetstidens utgång ska Kommunen av ordningsmässiga skäl returnera Moderbolagsborgen i original till Borgensmannen.

### **4. Framställande av krav**

- 4.1 Denna Moderbolagsborgen är ovillkorlig (on demand) och betalning ska ske vid anfordran, förutsatt att Kommunens krav anger att Exploatören brustit i sitt uppfyllande av punkten 2.1 samt innehåller en beskrivning av på vilket sätt Exploatören brustit. Kopia av Revers och i förekommande fall Avtalet skall bifogas kravet.
- 4.2 Krav enligt denna Moderbolagsborgen ska framställas skriftligen av Kommunen till Borgensmannen, inom giltighetstiden, på adress som vid var tid finns registrerad hos Bolagsverket.

### **5. Överlåtelse**

- 5.1 Denna Moderbolagsborgen får inte överlätas av Borgensmannen eller Kommunen utan den andra partens skriftliga samtycke.
- 5.2 Om Exploatören överläter Fastigheten till annan part ska Exploatören tillse att köparen ställer säkerhet i form av bankgaranti eller likvärdig säkerhet som Kommunen godkänner för att Borgensmannen ska frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt denna Moderbolagsborgen.
- 5.3 Utgångspunkten ska vid överlätelser vara att Kommunen inte ska erhålla sämre säkerhet än vad som gäller enligt denna Moderbolagsborgen.

### **6. Ändringar och tillägg**

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



**7. Twist**

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

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

Solna, 21 september 2016

Bonava AB (publ)

A handwritten signature consisting of a stylized 'J' and 'M' followed by a horizontal line.

Joakim Måansson

A handwritten signature consisting of a stylized 'A', 'S', and 'D' followed by a horizontal line.

Ann-Sofi Danielsson

## MODERBOLAGSBORGEN NR 3000021

Denna Moderbolagsborgen ("Moderbolagsborgen") har denna dag utfärdats av Bonava AB (publ), org. nr 556928-0380, ("Borgensmannen"), till förmån för Nacka kommun, org. nr 212000-0167, ("Kommunen").

### 1. Bakgrund

- 1.1 Mellan Kommunen och Bonava Sverige AB, org. nr 556726-4121 ("Exploatören"), har träffats Exploateringsavtal för del av Älta 10:1, Ältadalen, vilket undertecknades av Exploatören den 25 november 2014 och av Kommunen den 5 maj 2015 ("Avtalet").
- 1.2 Exploatören ingår sedan den 9 juni 2016 i den koncern i vilken Borgensmannen är moderbolag.
- 1.3 Enligt 6 § i Avtalet överläter Kommunen till Exploatören delar av fastigheten Älta 10:1 ("Fastigheten"). De delar av Fastigheten som överläts benämns i Avtalet område I, område II och område III. Exploatören ska för förvärv av område II av Fastigheten till Kommunen erlägga köpeskilling om 26 000 000 kronor genom utställande av revers ("Reversen") samt för förvärv av område III av Fastigheten erlägga köpeskilling om 3 000 000 kronor ("Köpeskilling för område 3").
- 1.4 Exploatören ska enligt 22 § i Avtalet ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen för fullgörandet av sina ovan nämnda skyldigheter enligt Avtalet.

### 2. Borgensåtagande

- 2.1 Borgensmannen går härmed gentemot Kommunen i borgen såsom för egen skuld (proprieteborgen) för Exploatörens åtaganden enligt Avtalet intill följande belopp:
- Exploatörens skyldigheter att erlägga köpeskilling enligt Reversen intill ett belopp om högst tjugosexmiljoner (26 000 000) kronor.
  - Exploatörens skyldigheter att erlägga Köpeskilling för område 3 intill ett belopp om högst tremiljoner (3 000 000) kronor.
- 2.2 Borgensmannens skyldigheter enligt denna Moderbolagsborgen ska nedskrivas i den takt och omfattning som Exploatören genomför avbetalningar/amorteringar på det totala ersättningsbeloppet i enlighet med Reversen och/eller erlägger Köpeskilling för område 3.
- 2.3 Borgensmannen har inte vid någon tidpunkt enligt denna Moderbolagsborgen mer långtgående åtagande gentemot Kommunen än Exploatören har gentemot Kommunen enligt Avtalet och Reversen. På grund av denna Moderbolagsborgen ska



Borgensmannen därmed inte kunna åläggas att utge mer än sammanlagt 29 000 000 kronor.

### **3. Giltighetstid**

- 3.1 Denna Moderbolagsborgen gäller från och med dagen för Borgensmannens undertecknande av denna Moderbolagsborgen till och med att Explotören uppfyllt sina skyldigheter enligt Avtalet vad gäller erläggande av köpeskillning enligt Reversen och Köpeskillning för område 3, dock senast 2026-12-31.
- 3.2 Moderbolagsborgen gäller krav som framställs skriftligen av Kommunen till Borgensmannen inom giltighetstiden.
- 3.3 Om krav har framställts inom rätt tid, ska Moderbolagsborgen dock inte upphöra att gälla förrän Borgensmannen fullgjort samtliga sina skyldigheter enligt denna Moderbolagsborgen.
- 3.4 Vid giltighetstidens utgång ska Kommunen av ordningsmässiga skäl returnera Moderbolagsborgen i original till Borgensmannen.

### **4. Framställande av krav**

- 4.1 Denna Moderbolagsborgen är ovillkorlig (on demand) och betalning ska ske vid anfordran, förutsatt att Kommunens krav anger att Explotören brustit i sitt uppfyllande av punkten 2.1 samt innehåller en beskrivning av på vilket sätt Explotören brustit. Kopia av Revers och i förekommande fall Avtalet skall bifogas kravet.
- 4.2 Krav enligt denna Moderbolagsborgen ska framställas skriftligen av Kommunen till Borgensmannen, inom giltighetstiden, på adress som vid var tid finns registrerad hos Bolagsverket.

### **5. Överlåtelse**

- 5.1 Denna Moderbolagsborgen får inte överlätas av Borgensmannen eller Kommunen utan den andra partens skriftliga samtycke.
- 5.2 Om Explotören överläter Fastigheten till annan part ska Explotören tillse att köparen ställer säkerhet i form av bankgaranti eller likvärdig säkerhet som Kommunen godkänner för att Borgensmannen ska frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt denna Moderbolagsborgen.
- 5.3 Utgångspunkten ska vid överlåtelser vara att Kommunen inte ska erhålla sämre säkerhet än vad som gäller enligt denna Moderbolagsborgen.

### **6. Ändringar och tillägg**

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





**7. Tvist**

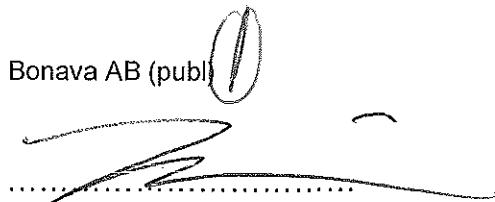
7.1 Tvist angående tolkning och tillämpning av denna Moderbolagsborgen ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

---

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

Solna, 21 september 2016

Bonava AB (publ)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Joakim Måansson". It is preceded by the company name "Bonava AB (publ)" and followed by a dotted line for a signature.

Joakim Måansson

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ann-Sofi Danielsson". It is preceded by a dotted line for a signature.

Ann-Sofi Danielsson

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Tertialbokslut 2 år 2016 för fastighetsverksamheterna**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar tertialbokslut 2 2016 för fastighetsområdet till protokollet.

### **Sammanfattning**

Verksamhetsresultaten för Lokalenheten och Enheten för fastighetsutveckling bedöms överlag vara mycket bra. Årsprognosen påverkas dock negativt av uppkomna saneringskostnader.

Resultatet för fastighetsverksamheterna vid tertialbokslut 2 (T2) 2016 är 39 mnkr, vilket är ett överskott på 20,4 mnkr i förhållande till budget för samma period. Avvikelserna beror främst på intäktsökning av hyra lokal kopplat till kultur- och fritidsnämnden, och intäkter från tomträttsavgålder och arrendeavgifter (markgruppen) som debiteras i början av året. Även minskade kostnader för felavhjälplande underhåll och lägre kapitaltjänstkostnader har bidragit till det stora överskottet jämfört med budget.

Årsprognosens för T2 pekar dock på ett resultat på 30 mnkr. Denna försämring av resultatet beror på att Enheten för fastighetsutveckling kommer att få bära kostnader om 13 mnkr för uppkomna saneringskostnader, 11 mnkr för Tvärbanan och 2 mnkr för Studentbostäder i Ektorp. Detta till trots ger det ett resultat för fastighetsverksamheten som är 2 mnkr bättre än budgeterade 28 mnkr.

### **Ärendet**

Verksamheterna inom fastighetsområdet ansvarar för att säkerställa en mark-, bostads-, och lokalförsörjningsplanering för välfärdsverksamheter och för att tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva anläggningar, lokaler och bostäder för sociala ändamål till Nackaborna. Verksamheten är organiserad inom två enheter, lokal enheten och fastighetsutvecklingsenheten. Enheterna verkar genom att utveckla och förvalta



kommunens fastigheter genom att äga, hyra, upplåta, utveckla och vid behov förvärva och försälja fastigheter samt genom att samarbeta med externa fastighetsägare.

Inriktningen för 2016 är att stärka kundfokus och det strategiska arbetet med koppling till stadsbyggnadsprocessen. Rekryteringar pågår för att anpassa organisationen till uppdraget och för att ersätta vid avgång, och hittills har tre personer nyanställts under året. En ny kundportal har lanserats i och med övergången till Nackas nya webbplats, nacka.se, med syftet att erbjuda en enklare kontaktväg och en direkt översikt med information för våra hyresgäster. Inom ramen för arbetet med bostadsförsörjning för sociala ändamål har nya sätt för samverkan med externa aktörer testats med öppet hus och nya former för konkurrensutsättning och innovation.

Verksamheterna arbetar vidare med inriktningen mot starkt kundfokus tillsammans med en inriktning mot god kvalitet, kommunikation och samverkan.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Tertiabokslutet för fastighetsverksamheterna visar ett mycket bra resultat, men uppkomna saneringskostnader av engångskaraktär drar ner årsprognosens.

## **Konsekvenser för barn**

Kundnyttan och långsiktighet ur ett barns perspektiv uttrycker sig t ex genom att skapa ändamålsenliga lokaler tillgänglig för alla oavsett fysiska förutsättningar samt bra läromiljöer som ger en positiv inverkan på den pedagogik som används. Elevernas perspektiv och inflytande inför planering av projekt ska tas tillvara.

## **Bilagor**

Fastighetsverksamheterna tertialbokslut 2 2016

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Björn Flygare  
Controller fastighet  
Controllerenheten

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Tertiabokslut II 2016 för fastighetsområdet

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar tertialbokslut 2 2016 för fastighetsområdet till protokollet.

#### Sammanfattning

Verksamhetsresultaten för Lokalenheten och Enheten för fastighetsutveckling bedöms överlag vara mycket bra. Årsprognosen påverkas dock negativt av uppkomna saneringskostnader.

Resultatet för fastighetsverksamheterna vid tertialbokslut 2 2016 är 39 mnkr, vilket är ett överskott på 20,4 mnkr i förhållande till budget för samma period. Avvikelserna beror främst på intäktsökning av hyra lokal kopplat till kultur- och fritidsnämnden, och intäkter från tomträtsavgålder och arrendeavgifter (markgruppen) som debiteras i början av året. Även minskade kostnader för felavhjälplande underhåll och lägre kapitaltjänstkostnader har bidragit till det stora överskottet jämfört med budget.

Årsprognosens för T2 pekar dock på ett resultat på 30 mnkr. Denna försämring av resultatet beror på att Enheten för fastighetsutveckling kommer få bärta kostnader om 13 mnkr för uppkomna saneringskostnader, 11 mnkr för Tvärbanan och 2 mnkr för Studentbostäder i Ektorp. Detta till trots ger det ett resultat för fastighetsverksamheten som är 2 mnkr bättre än budgeterade 28 mnkr.

#### Ärendet

Verksamheterna inom fastighetsområdet ansvarar för att säkerställa en mark-, bostads-, och lokalförsörjningsplanering för välfärdsverksamheter och för att tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva anläggningar, lokaler och bostäder för sociala ändamål till Nackaborna. Verksamheten är organiserad inom två enheter, lokal enheten och fastighetsutvecklingsenheten. Enheter verkar genom att utveckla och förvalta



kommunens fastigheter genom att äga, hyra, upplåta, utveckla och vid behov förvärva och försälja fastigheter samt genom att samarbeta med externa fastighetsägare.

Inriktningen för 2016 är att stärka kundfokus och det strategiska arbetet med koppling till stadsbyggnadsprocessen. Rekryteringar pågår för att anpassa organisationen till uppdraget och för att ersätta vid avgång, och hittills har tre personer nyanställts under året. En ny kundportal har lanserats i och med övergången till Nackas nya webbplats, nacka.se, med syftet att erbjuda en enklare kontaktväg och en direkt översikt med information för våra hyresgäster. Inom ramen för arbetet med bostadsförsörjning för sociala ändamål har nya sätt för samverkan med externa aktörer testats med öppet hus och nya former för konkurrensutsättning och innovation.

Verksamheterna arbetar vidare med inriktningen mot stärkt kundfokus tillsammans med en inriktning mot god kvalitet, kommunikation och samverkan.

## Verksamhetsresultat

### Lokalenheten och Enheten för fastighetsutveckling

Resultatet för Lokalenheten och Enheten för fastighetsutveckling vid tertialbokslut 2 2016 är 39 mnkr och utgör ett överskott om 20,4 mnkr i förhållande till budget för samma period. Avvikelserna beror på intäktsökning av hyra för lokaler kopplat till kultur- och fritidsnämnden, och intäkter från tomträttsavgålder och arrendeavgifter (markgruppen) som debiteras i början av året. Även minskade kostnader för felavhjälpande underhåll och lägre kapitaltjänstkostnader har bidragit till förbättringen.

Årsprognosen för Lokalenheten och Enheten för fastighetsutvecklingens resultat har justerats ner kraftigt på grund av uppkomna saneringskostnader i två stadsbyggnadsprojekt som Enheten för fastighetsutveckling måste bära. Det gäller 11 mnkr för projekt Tvärbanan och 2 mnkr för Studentbostäder Ektorp. Den nya årsprognosen för T2 bedöms till 30 mnkr jämfört med budgeten för 2016 på 28 mnkr.

Tkr	Årsbudget 2016	Budget jan-aug 2016	Utfall jan-aug	Årsprognos T1 2016	Ny årsprognos T2 2016
<b>Lokalenheten</b>	23 000	15 300	32 300	35 000	36 000
<b>Byggverksamheten</b>	-3 000	-2 000	-2 200	-3 000	-3 000
<b>Markverksamheten</b>	8 000	5 300	8 900	8 000	-3 000
<b>Summa</b>	<b>28 000</b>	<b>18 600</b>	<b>39 000</b>	<b>40 000</b>	<b>30 000</b>



## **Investeringsredovisning**

Investeringar i ny- till och ombyggnader samt förvärv har under året fram till augusti 2016 uppgått till 121 mnkr. De fem största investeringarna och upparbetade kostnader är:

### **Myrsjöskolan budget 166 mnkr – upparbetat 9,2 mnkr**

Under våren 2016 projekterades en ny byggnad för elever F-6. Den nya byggnaden ska ersätta nuvarande byggnad, Rödmyran, och samtliga paviljonger. Den nya byggnaden byggs i två plan och beräknas vara klar till höstterminen 2018

### **Lots Galärvägen ny förskola budget 65,5 mnkr – upparbetat 70 mnkr**

Boo gårds nya förskola öppnades hösten 2016. Den nya förskolan ersätter den tidigare paviljonglösningen vid Boo Gårds skola. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Förskolan är Nacka kommuns första Miljöbyggnad med nivå silver.

### **Ältadalens förskola utred. 8 avd. budget 65,5 mnkr – upparbetat – 800 tkr**

Ältadalens förskola avlastar populära Sigfridsborgs skola. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Projektering pågår sedan augusti, bygget startar i november. Inflyttning sker våren 2018.

### **Utskogens förskola Nybyggnation, budget 65 mnkr – upparbetat – 6 mnkr**

Den nya förskolan ersätter äldre lokaler vid Borgvallaskolan. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Markarbeten och VA pågår, stomresning i oktober, inflyttning för barnen sker hösten 2017. Förskolan blir Nacka kommuns första Miljöbyggnad med nivå guld.

### **Myrsjö bollhall ny byggnation – Budget 38 mnkr, utfall 300 tkr**

Projektering/utredning pågår. I anslutning till skolans befintliga sporthall uppförs en ny bollhall för i första hand skolans behov (ersätter gymnastiksال i Rödmyran)



	Prognos 2016	Prognos 2017	Prognos 2018	Prognos 2019	Prognos 2020 och senare
<b>Pågående/bevlijade</b>	121 000*				
Skolor	-52 000	-107 000	-73 000	0	-14 200
Förskolor	-40 000	-143 000	-37 000	-17 500	-64 000
Sociala behov	-18 600	-61 500	-15 000	-15 000	
Fritidsanläggningar	-23 500	-106 000	-36 500	0	-8 000
Övrigt Lokalenheten	-24 500	-63 500	-10 500	-1 000	-61 500
Mark	-1 000				
<b>Delsumma</b>	<b>-159 600</b>	<b>-481 000</b>	<b>-172 000</b>	<b>-33 500</b>	<b>-147 700</b>
<b>Nya investeringar</b>					
Sociala behov	-10 000	-130 000	-120 000	-70 000	
Fritidsanläggningar		-20 000	-20 000	-10 000	
Mark	-76 000	-14 000	-15 000		
<b>Delsumma</b>	<b>-86 000</b>	<b>-164 000</b>	<b>-155 000</b>	<b>-80 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa investeringar</b>	<b>-366 600</b>	<b>-645 000</b>	<b>-327 000</b>	<b>-113 500</b>	<b>-147 700</b>

\*Upparbetat t.o.m. aug

De största färdigställda projekten är

#### **Förskola Långsjön – Budget 32 mnkr, utfall 28 mnkr**

Långsjöns förskola totalförstördes i en brand hösten 2014. Tio månader senare, i augusti 2015, slog den nybyggda förskolan upp portarna. Den nya förskolan är en avdelning större än den tidigare och har fem avdelningar.

#### **Myrsjöskolan kök – Budget 15 mnkr, utfall 16 mnkr**

Myrsjöskolans elevantal har ökat mycket de senaste åren och köket och matsalen behövde därför en upprustning. Köket har byggts ut och kan idag leverera 1 400 portioner. Matsalen har renoverats och skolan har fått en ny lösning för sopsortering.

### **Insatser inom lokal enheten och enheten för fastighetsutveckling**

#### **Lokalenheten**

Lokalenheten bedriver olika projektaktiviteter inom områdena nytt fastighetssystem, ekonomiprocessen samt kundmötet, där samtliga medarbetare är involverade. Syfte med aktiviteterna är att skapa tydliga processer och öka kompetensen inom de valda utvecklingsområdena.

Ett arbete med en SLOT-analys har påbörjats under sommaren. Detta för att analysera och utforma arbetsmetodik för att nå önskvärt framtida arbetsläge för alla medarbetare.



För att stärka arbetet med att ta fram bostäder för nyanlända har en ny tjänst tillsatts på lokal enheten. Tjänsten innebär huvudsakligen att ansvara för framtagandet av nya bostäder i samarbete med övriga verksamheter i kommunen.

### **Driftsättning**

På Nacka stadshus har under sommaren en ny, större solcellsanläggning tagits i drift. I förvaltningsområde Saltsjöbaden-Fisksätra togs en ny, stor lekpark i drift på Samskolan under sommaren.

### **Underhåll, utbyten och renoveringar**

Årets planerade underhåll och komponentutbyte löper i stort sett enligt planen, med en viss tyngdpunkt på åtgärder under hösten.

Bytet av fossila värmeanläggningar till i huvudsak bergvärmeanläggningar löper på mycket bra. Genomförandet ligger före tidplanen och har ett lägre utfall i kostnader än förväntat för entreprenadernas genomförande.

Större renoveringar har påbörjats på Nacka Bollhall (som även är hemmahall för Skuru IK) med nytt golv, ny belysning och ny matchklocka. Likaså har omfattande fastighetsrenoveringar gjorts på Myrsjö sporthall och på Kommunalvägen med nya våtgrupper.

### **Bostäder**

Inhyrning av externa bostäder från både privatpersoner och av privata fastighetsägare har tillskapat 15 boendeplatser under perioden. Bland annat har en villa köpts i Boo-området som kommer att anpassas för en nyanländ familj under september. Graninge stiftsgård avvecklades som boende för nyanlända, den 30 juni.

### **Uppdrag**

En ny gränsdragningslista som reglerar ansvarsförhållandet mellan verksamhet och fastighetsägare infördes per den 1 maj. Den största förändringen i gränsdragningslistan är att ansvar för ytter skötsel av fastighetsmarken övergår från verksamheten till fastighetsägaren.

Projektet Inventering av skolors inomhus- och utomhusmiljö har startat med en utbildning för förvaltare, tillsammans med miljöenheten och expertis från bland annat Stockholms universitet. Den fysiska inventeringen påbörjades under andra tertialet och beräknas pågå till våren 2017. Projektets sluttidpunkt, med målet att uppnå en giftfri skolmiljö, är år 2020.



## Enheten för fastighetsutveckling

### Strategisk planering och byggverksamhet

Rekryteringsarbete pågår för att få en organisation på plats som kan möta det stora investeringsbehovet som finns inom kommunen. Nedan ett axplock av vad verksamheten åstadkommit under året, i form av nya skol- och förskoleplatser, bostäder etcetera.

### Extern investering, tillskapande av välfärdsfastigheter under perioden

#### Villa Tollare – här möts nybörjare och veteraner

Villa Tollare är belägen vid Lännerstasundet i området Tollare, som de senaste åren har exploaterats till ett modernt bostadsområde med blandad bebyggelse.

I huset finns ett äldreboende med 36 lägenheter om vardera 32 kvm fördelade på fyra våningar.

I bottenvåningen finns förskolan Lilla Tollare med 6 avdelningar. Här finns plats för 90 barn i åldrarna 1-5 år. Lokalerna på Lilla Tollare är öppna och ljusa med tillgång till en nyanlagd gård som inbjuder till lek, upptäckarlust och lugna utomhusstunder.

Båda verksamheterna drivs av stiftelsen Stora Sköndal. Senectus har varit entreprenör.

### Kommunens investeringar

#### Ny förskola i Södra Boo – Lotsens förskola på Galärvägen

Här har man byggt Nackas första certifierade miljöbyggnad, nivå silver. Det är en fristående byggnad om ca 1600 kvm som värms med bergvärme. I enlighet med miljöklassningen är byggnaden en giftfri miljö, vilket bland annat innebär att samtliga material uppfyller kraven enligt Byggvarubedömningen.

Den befintliga kommunala förskolan som tidigare var inhyst på Boo Gårds skola, flyttade in i lokalerna i augusti 2016. Idag har man sex avdelningar, och för att kunna möta de framtidiga behoven av förskoleplatser i Södra Boo finns plats för totalt åtta avdelningar.

Flytten av förskolan möjliggör även en expansion av Boo Gårds skola så att denna kommer att kunna rymma ett högstadium.

Byggnaden är ritad av AIX arkitekter och byggd av Skanska på uppdrag av Nacka kommun.

#### Uppgradering av Myrsjö sporthall

Nytt ventilationsaggregat för ett bättre inomhusklimat i både hall och omklädningsrum. Nya ytskikt i alla omklädningsrum.

#### Utskogens förskola

Detta är en nyproduktion av en förskola med åtta avdelningar som beräknas vara färdigställd hösten 2017. Hit flyttar befintlig kommunal verksamhet från gamla lokaler vid Borgvallaskolan och i samband med detta utökas kapaciteten från sex till åtta avdelningar. Projektering genomfördes under våren och markarbetena startade i juni. Målet är miljöklassning enligt Miljöbyggnad guld. Både verksamhet och drift är i kommunal regi, med kommunen som ägare.



Byggnaden är ritad av Shark arkitekter och är en del av Nacka Kommuns strategiska partneringavtal med NCC.

#### Myrsjöskolan

Inom Myrsjöskolans område byggs en ny byggnad som ska rymma en tre-parallellig skola årskurs F-6. Projektet ersätter den befintliga byggnaden med tillhörande paviljonger som kallas Rödmyran.

Förutom undervisningssalar kommer byggnaden att innehålla även mottagningskök och matsal.

Man projekterar för Miljöbyggnad silver och har goda förhoppningar att uppnå miljöklassen.

Produktionsstart skedde i juni 2016 och verksamheten beräknas vara i gång i nya lokaler i augusti 2018.

Byggnaden är ritad av Shark arkitekter och är en del av Nacka Kommuns strategiska partneringavtal med NCC.

#### Strandparken

En tomställd förskola har byggts om till sex lägenheter av varierande storlek för sociala ändamål.

Projektet har varit en del av Nacka Kommuns strategiska partneringavtal med NCC. De boende flyttade in under vintern 2016.

#### Kommunalvägen

Här nyproduceras 18 lägenheter i modulhus för sociala ändamål.

Inflyttnings kommer att ske i mitten av oktober 2016.

Projektet är en del av Nacka Kommuns strategiska partneringavtal med NCC.

#### **Markverksamheten**

Arbetet med rekrytering av tre markingenjörer till markverksamheten pågår.

Vidare har markgruppen jobbat intensivt med implementeringen av det nya avtalshanteringssystemet Pythagoras.

#### **Upplåtelser samt köp och försäljning av mark**

Markgruppen jobbar kontinuerligt med att besvara medborgarnas frågor om markförvärv och utredningar om olovlig byggnation på kommunal mark. Markgruppen hanterar även friköp av tomträtter och omregleringar av tomträttsavgälder, samt grannmedgivande vid borring av bergvärme.

Markgruppen har tillsammans med exploateringsenheten arbetat med att identifiera möjliga platser för parkering på Älgö och har under det gångna tertialet även deltagit i bland annat



projekten Svindersviks strandpromenad, tunnelbanaprojektet samt Skönviksvägen/Räddningsstationen.

Just nu förs förhandlingar med SL angående mark i anslutning till Saltsjöbanan.

### **Strategiskt arbete med kommunens markinnehav**

Markgruppen deltar aktivt i arbetet med att finna privata kommersiella aktörer som tillsammans med kommunen vill delta i att utveckla bostäder för sociala behov. Inför arrangemanget med öppet hus i Nacka stadshus den 10 maj 2016 om morgondagens bostadsinnovationer, identifierade markgruppen 14 markområden på kommunala fastigheter möjliga att bebygga med bostäder.

En inventering pågår av kommunens mark som inte ingår i stadsbyggnadsprojekt eller naturreservat. Arbetet ska leda fram till att vi ska kunna värdera markreserven utifrån olika parametrar. Markreserven ska också matchas mot de kommunala behov av markytor som vi ser ett framtida behov av.

Vidare arbetar markgruppen i ett flertal stadsbyggnadsprojekt där strategiska markfrågor är aktuella, såsom exempelvis centrala Nacka, tunnelbanaprojektet, överläckning av 222:an och Sickla-Plania.

Till det strategiska arbetet hör även att, tillsammans med kommunens näringslivsdirektör, träffa kommersiella aktörer som vill etablera sig i kommunen, eller aktörer som önskar flytta och utveckla sin verksamhet inom kommunen. I markgruppens uppdrag om att finna mark för kommersiella verksamheter, är detta ett led i att förstå vilka behov dessa aktörer har för att vi ska kunna matcha behov med möjlig utvecklingsbar mark i kommunen.

### **Strategiska mål**

Tidigare beslutade mål och nyckeltal för fastighetsområdet kommer att omarbetas och ersättas av en ny struktur. Denna ska kopplas till kommunens övergripande mål och de fokusområden och indikatorer som kommunstyrelsen, som egen nämnd, beslutar under 2016. Lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling återkommer med förslag till nya fokusområden och indikatorer i samband med mål- och budgetärendet 2017 som tas i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 8 november 2016.

För 2016 rapporteras i samband med årsbokslutet, tertialbokslut 3, enligt den tidigare strukturen. För lokalenhetens och enheten för fastighetsutvecklings uppföljning och förbättring finns tre mål: i) Nöjd kund index (NKI), ii) en aktiv lokalförsörjning samt att iii) tillhandahålla en god fastighetsekonomi. Utöver dessa finns även ett 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 lokal enheten 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, huruvida innehållende att ytter skötsel och snöröjning flyttas från hyresgästen till hyresvärdens.*

En ny gränsdragningslista som reglerar ansvarsförhållandet mellan verksamhet och fastighetsägare infördes per den 1 maj. Den största förändringen i gränsdragningslistan är att ansvar för ytter skötsel av fastighetsmarken övergår från verksamheten till fastighetsägaren.

### **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”.*

Projektet inventering av skolors inomhus- och utomhusmiljö har startats med en utbildning för förvaltare tillsammans med miljöenheten och expertis från bland annat Stockholms universitet. Under andra tertialet påbörjades den fysiska inventeringen som beräknas pågå till våren 2017. Projektets sluttidpunkt, med målet att uppnå en giftfri skolmiljö, är år 2020.

### **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 låneskulden.*

Stadsledningskontoret jobbar med frågan. Se ärende 19 april 2016, Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott KFKS 2016/269. Vi beräknar att ett förslag till beslut ska kunna läggas fram under hösten 2016.

*Att göra en samlad markinventering och utarbeta en strategi för hur marken långsiktigt bör användas.*

Arbetet har löpt på under året. Kartläggningen är inne i slutfasen. Planering för hur materialet och strategin ska redovisas pågår. Den tidigare redovisade tidplanen ligger fast.

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Björn Flygare  
Controller Fastighet  
Controllerenheten

Kommunstyrelsen

## **Omreglering av tomträtsavgäld för fastigheten Björknäs 41:1 – Brostugan, Gamla Brovägen 50**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträtsavgälden för fastigheten Björknäs 41:1 till 17 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 januari 2018 och under kommande 10-årsperiod.

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

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträtsavgälden för fastigheten Björknäs 41:1 i det fall någon överenskommelse med tomrättshavaren inte kan träffas senast den 31 december 2016.

### **Sammanfattning**

Fastigheten Björknäs 41:1, är uppläten med tomrätt för båtkubbsverksamhet sedan den 1 januari 1998. Omregleringstidpunkten är 31 december 2017. Tomrätsavgälden för fastigheten Björknäs 41:1 föreslås höjas från 6 000 kr/år till 17 000 kr/år.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Fastigheten Björknäs 41:1 är uppläts med tomrätt den 1 januari 1998 och är belägen vid Gamla Brovägen 50, se bilaga 1. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 6 000 kr/år.



Fastigheten är bebyggd med den s.k. brostugan om ca 90 kvm BTA (bruttoarea) och tomtarealen är 185 kvm. Fastigheten är belägen inom ett område som saknar detaljplan. Då fastigheten är skattebefriad är taxeringsvärdet 0 kr.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 december 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomrättshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, d.v.s. senast den 31 december 2016.

### **Metod för fastställande av ny avgäld**

Tomrättsavgäld fastställs genom att avgäldsunderlaget (marknadsvärde för marken) multipliceras med en avgäldsränta som är för närvarande 3,00 %. Den nya avgälden baseras på marknadsvärdet med hänsyn till läge och användning.

Marknadsanalys utgick från småhustomter av typen fritidshus. Analysen med hänsyn till areal och belägenhet ledde till en utgångspunkt om 3669 kr/kvm. Med en areal om 185 kvm ger detta ett pris om ca 750 000 kr vilket leder till en avgäld om 22 400 kr. Ett schablonavdrag har använts om 25 % med hänsyn till Båtklubbens natur såsom ideell förening vilket lett till en tomrättsavgäld om 17 000 kr.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 december 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomrättshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 31 december 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 6 000 kr/år istället för 17 000 kr/år. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen i nästkommande tioårsperiod.

Detta förslag har skickats till tomrättshavare den 6 september 2016, inga synpunkter har inkommit.

### **Konsekvenser för barn**

Beslutsförslaget inte innebär några särskilda konsekvenser för barn.

### **Bilagor**

Bilaga 1 Karta



Beslutet ska skickas till

Anna Ahrling  
Markchef  
Enheten för fastighetsutveckling

Firass Sjönoce  
Markingenjör  
Enheten för fastighetsutveckling



Bilaga 1

Karta



Kommunstyrelsen

## **Omreglering av tomträtsavgäld för fastigheten Sicklaön 13:83 – industri, oljehamn vid Bergs gård**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.

Kommunfullmäktige fastställer tomträtsavgälden för fastigheten Sicklaön 13:83 till sexmiljonerfemhundratusen (6 500 000) kronor per år att gälla från och med den 1 januari 2019 och under kommande 20- årsperiod. Den faktiska avgälden ska justeras med konsumentprisindex (KPI) från den 1 juni 2016 till och med 31 december 2017.

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

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträtsavgälden för fastigheten Sicklaön 13.83 i det fall någon överenskommelse med tomrättshavaren inte kan träffas senast den 31 december 2017.

### **Sammanfattning**

Ärendet avser omreglering av tomträtsavgäld för fastigheten Sicklaön 13:83. Kommunen har sagt upp tomträtsavtalet men skälen för kommunens uppsägning är föremål för prövning i domstol. För att tillvara kommunens eventuella anspråk på ny avgäld för nästföljande 20- årsperiod måste omreglering av avgäld ske parallellt med rättsprocesserna avseende uppsägningen.

Omreglering av avgälden sker för 20- årsperioder och nästa omregleringstidpunkt är den 1 januari 2019. Överenskommelse om ändrad tomträtsavgäld ska enligt lag och tomträtsavtal träffas senast den 31 december 2017. Talan om ändrad tomträtsavgäld måste väckas under 2017 i annat fall ska den utgå med samma belopp som förut.



Baserat på två oberoende värderingar av fastigheten föreslås en ny avgäld om 6 500 000 kr per år att gälla från och med den 1 januari 2019 och under nästföljande 20 - årsperiod.

Tomrättshavaren har beretts tillfälle att yttra sig över underlaget samt förslaget till ny avgäld.

## Ärendet

### Bakgrund

Fastigheten Sicklaön 13:83 ( Bergs gård) är uppläten med tomrätt för ”industriell eller därmed jämförlig verksamhet, t.ex. såsom oceanupplag för import och distribution av petroleumprodukter ” sedan den 1 januari 1959. Nuvarande tomrättshavare är Circle K Sverige AB, org. nr: 556000-6834 (Circle K) (tidigare Statoil Fuel & Retail Sverige AB). Fastighetens läge framgår av bifogad karta, se bilaga 1.

I gällande stadsplan fastställd 1966 anges användningen industriändamål (oljehamn). Fastigheten utgörs av 155 983 kvm landareal och 285 500 kvm vattenområde. Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 december 2018.

Den senaste omregleringen av tomrätsavgäld skedde 1997-2001. Kommunen och tomrättshavaren kunde då inte träffa överenskommelse om ny avgäld och frågan om den nya avgäldens storlek var därför föremål för prövning i mark- och miljödomstolen under 1997-2001. Parterna träffade slutligen en förlikning i målet och den årliga avgälden utgår för närvarande med 2 525 000 kronor per år.

Nacka kommun har den 2 januari 2014 sagt upp tomrätsavtalet med Circle K för avflytt senast den 31 december 2018. Skälen för uppsägningen är att Nacka kommun behöver fastigheten för att tillgodose regionens behov av bostäder. Fastigheten behövs för bebyggelse av annan art och för annan användning. Uppsägningen har vunnit laga kraft men Circle K har klandrat skälen för kommunens uppsägning och frågan är föremål för prövning i mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt (mål nr F 1407-14).

Överenskommelse eller talan om omreglering av avgäld måste därför ske parallellt med pågående rättsprocesser angående uppsägningen av tomrätsavtalet för att tillvara kommunens eventuella anspråk på ny avgäld för nästföljande 20 – årsperiod.

### Tidpunkt och metod för fastställande av ny avgäld

Enligt lag får överenskommelse om ändrad tomrätsavgäld inte träffas senare än ett år före utgången av den löpande avgäldsperioden, viket innebär senast den 31 december 2017. Om



en överenskommelse inte kan träffas ska kommunen väcka talan under näst sista året av den löpande avgäldsperioden, således under 2017.

Enligt bestämmelserna om omprövning av tomträttsavgäld i JB 13 kap. 11 § ska avgälden för den kommande perioden bestämmas på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen, med beaktande av ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som gäller i fråga om fastighetens användning och bebyggelse samt skälig avgäldsränta.

Enheten för fastighetsutveckling har låtit två oberoende värderingsföretag NAI Svefa AB och FS Fastighetsstrategi AB utföra värdering av fastigheten Sicklaön 13:83 i syfte att bestämma markens värde inför kommande avgäldsreglering, se bilagorna 2 och 3. Markens värde har bedömts i avröjt skick. I värderingsuppdraget har även ingått en bedömning av marknadsmässig avgäld för ovannämnda fastigheten.

Enligt värderingsrapport från NAI Svefa AB, bilaga 2, bör markens värde på fastigheten Sicklaön 13:83 minst uppgå till 200 000 000 kr. NAI Svefa har gjort en bedömning att avgälden bör utgå med 6 560 000 per år baserat på en avgäldsränta om 3,28 procent.

FS Fastighetsstrategi AB har bedömt markens värde på fastigheten Sicklaön 13:83 till ca 212 000 000 kr och avgälden till 6 360 000 kronor per år, baserat på en avgäldsränta om 3 procent.

## Avgäldsränta

Avgäldsränta för 20 – åriga avgäldsperioder, har bedömts av oberoende värderare till 3,28 procent (NAI Svefa) och 3,0 procent (FS Fastighetsstrategi AB), se värdeutlåtande bilagor 2 och 3.

### Fastighetsutvecklingsenhetens synpunkter:

Vid föregående avgäldsregleringar tillämpades avgäldsränta om 3,25 procent 10-åriga avgäldsperioder och 3,5 procent för 20- åriga avgäldsperioder.

Under senare tid har det förekommit en ny praxis där avgäldsräntan har bestämts med utgångspunkt från en längsiktig realränta om 2,75 procent. Bedömningen har gjorts i ett tidsperspektiv om minst 30 år (NJA 1986 s. 272 och 1990 s. 714).

Ett av de grundläggande syftena med tomträttsinstitutet är att tomträttsupplåtaren ska få tillgodogöra sig värdestegringen på den upplåtna marken. Detta syfte tillgodoses genom att avgäldsunderlaget - värdet av den upplåtna marken - fastställs särskilt för varje avgäldsperiod. I rättspraxis har sedan länge godtagits att hänsyn även tas till den markvärdestegringen och avkastningsökning som äger rum under avgäldsperioden, den s.k. triangleffekten. Med beaktande av triangleffekten har avgäldsräntan i rättsfall på senare tid, t.ex. Svea hovrätt F 472-15 – Filen 8 i Halmstads kommun, bestämts till 3,0 procent bedömt utifrån en riskfri realränta om 2,75 procent samt ett påslag för triangleffekt om 0,25 procent. För en 20- årig avgäld är triangleffekten det dubbla, dvs. 0,50 procent.

Enheten för fastighetsutveckling föreslår att avgäldsränta utifrån gällande praxis i detta fall skall vara 3,25 procent för 20- åriga avgäldsperioder.



## Förslag till ny avgäld för perioden 1 januari 2019 till den 1 januari 2039

Enheten för fastighetsutveckling har med stöd av två oberoende värderingar (bilagor 2 och 3) bedömt att markvärdet för fastigheten Sicklaön 13:83, vid omregleringstidpunkten kan anges till 200 000 000 kronor.

Avgäldsräntan för industrifastigheter enligt nu gällande praxis är 3,25 procent för 20-åriga avgäldsperioder.

Med utgångspunkt från dessa förhållanden erhålls en årlig avgäld på 6 500 000 kronor (200 000 000 \* 0,0325).

Enheten för fastighetsutveckling föreslår därför att den nya årliga avgälden skall utgå med 6 500 000 kronor per år fr.o.m. den 1 januari 2019 och under den kommande 20-åriga perioden.

Eftersom avgälden på 6500 000 kronor är baserad på en bedömning av fastighetens värde den 1 juni 2016 och omregleringstidpunkten ligger längre fram i tiden - 31 december 2017, ska den faktiska avgälden justeras med konsumentprisindex (KPI) från den 1 juni 2016 till och med 31 december 2017.

### Synpunkter från tomträttshavaren

Underlag för samt förslag till ny avgäld för nästkommande 20-årsperiod har kommunicerats med tomträttshavaren för eventuella synpunkter.

Tomträttshavaren har den 25 augusti 2016 inkommit med en skrivelse, se bilaga 5. Av skrivenheten framgår bland annat att tomträttshavaren inte delar bedömningen av förslaget till ny avgäld.

Vad tomträttshavaren anfört föranleder emellertid inte enheten för fastighetsutveckling att göra någon annan bedömning av förslag till ny avgäld.

### Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 december 2018. 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 31 december 2017. 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 under nästkommande 20-årsperiod. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen.

## Konsekvenser för barn

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

## Bilagor

Bilaga 1 Kartskiss

Bilaga 2 Värdeutlåtande 1 (NAI Svefa)

Bilaga 3 Värdeutlåtande 2 (FS Fastighetsstrategi AB)

Bilaga 4 Gällande tomträtsavtal

Bilaga 5 Synpunkter från tomträttshavaren

## Beslutet ska skickas till

Anna Ahrling

Anna Anisimova

Chef markgruppen

Markingenjör

Enheten för fastighetsutveckling

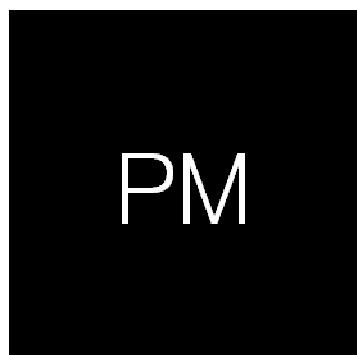
Enheten för fastighetsutveckling

Erik Wiktorsson

Projektledare

Mark- och exploateringsenheten





*Inför omförhandling av tomträtsavgäld*

**Nacka Sickalön 13:83**

**(Bergs Oljehamn)**

## 1 Uppdragsbeskrivning

### 1.1 Värderingsobjekt

Fastigheten Nacka Sicklaön 13:83.

### 1.2 Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Anna Anisimova.

### 1.3 Syfte

Värderingen syftar till att utgöra underlag till bestämmande av skälig tomträttsavgäld vid kommande omförhandling av densamma.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Marknadsvärdet kan inte bestämmas utan endast bedömas.

### 1.4 Värdeutidpunkt

Värdeutidpunkt är maj månad 2016.

### 1.5 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.

### 1.6 Särskilda förutsättningar

- Det bedömda markvärdet bygger helt på den användning som framgår i tomträttskontrakt. Någon eventuell framtida ny markanvändning, t.ex. bostadsbebyggelse beaktas inte.
- Som en följd av första punkten i detta stycke beaktas inte att tomträttsavtalet från Nacka kommuns sida är uppsagt för upphörande. Värderingen förutsätter att denna uppsägning inte fullföljs.

### 1.7 Underlag

Besiktning av fastigheten utfördes 2016-02-25 av Staffan Bäckman och Bo Rendahl, NAI Svefa.

Följande källor har använts:

- Utdrag ur fastighets-, taxeringsregistret
- Kartor
- Muntliga och skriftliga uppgifter från uppdragsgivaren
- Muntliga uppgifter från Cirkel K Sverige AB vid besiktningen
- Uppgifter från NAI Svefas ortsprisdatabas RealEstate
- Uppgifter från NAI Svefas ortsprisdatabas LOP

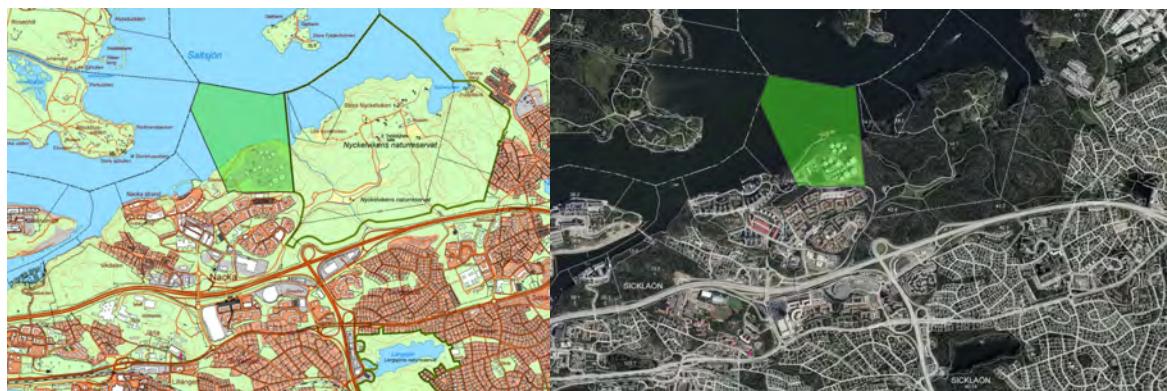
## 2 Objektsbeskrivning

### 2.1 Värderingsobjekt och omgivning

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Nacka Sicklaön 13:83, enligt kartor nedan. Fastigheten är belägen inom Nacka kommun och utgörs i sin helhet av en större industrifastighet. Lagfaren ägare är Nacka kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Circle K Sverige AB org. nr: 556000-6834 (tidigare Statoil Fuel & Retail Sverige AB). Enligt gällande tomträtskyttskontakt får området användas till ”industriell eller därmed jämförlig verksamhet, t.ex. såsom oceanupplag för import och distribution av petroleumprodukter”.

Enligt Cirkel K passerar 60 procent av Stockholmsområdets behov av flytande bränsle via Bergs oljehamn. Det handlar främst om bensin, diesel, tjockolja och flygbränsle. Huvuddelen av bränslet kommer till Berg med tankfartyg. Varje dag går 120 tankbilar från oljehamnen, till bland annat bensinmackar och till Arlanda. Det finns ett 40-tal cisterner och tre bergrum för beredskapslagring av bensin på området. Att så stora mängder oljeprodukter hanteras gör hamnen och depån till ett krävande objekt i kommunens tillsyn av miljöfarliga verksamheter. (källa: Nacka kommuns hemsida [http://www.nacka.se/web/bo\\_bygga/projekt/nyheter/Sidor/bergs\\_oljehamn.aspx](http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/nyheter/Sidor/bergs_oljehamn.aspx))

Fastigheten har en landareal om 155 983 kvm med ett tillhörande vattenområde om 285 500 kvm.

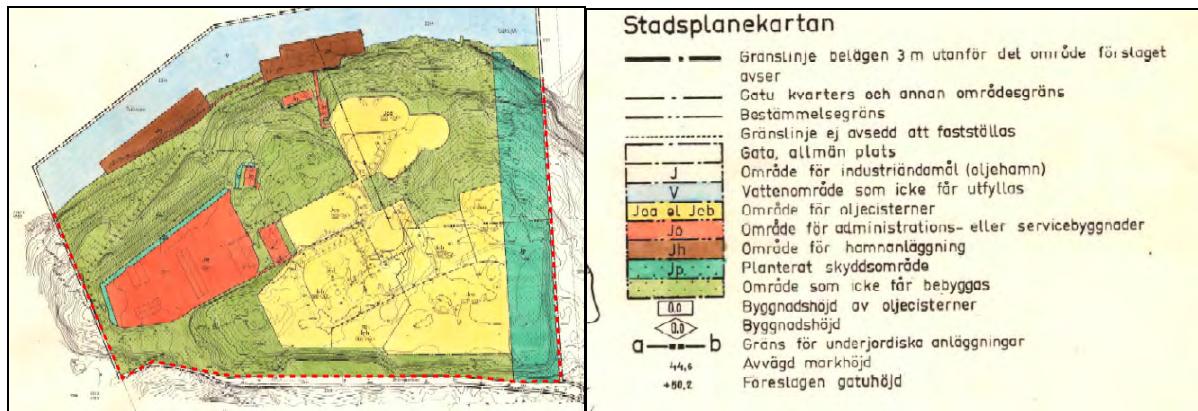


Översikt fastigheten – karta och flyfoto.

I fastighetens södra och västra delar består omgivning av bostads- och kontorshyreshus. I öster av ett större grönområde.

## 2.2 Planförhållanden m m

För fastigheten gäller detaljplan från 1966.



Utdrag ur gällande detaljplan med teckenförklaring

Detaljplanen omfattar enbart Sicklaön 13:83 (värderingsobjektet). De yttersta delarna av vattenområdet omfattas inte av detaljplanen.

Byggrätten får betraktas som i det närmaste fullt utnyttjad förutom ett område för en hamnanläggning längs strandområdet i västra delen av fastigheten.

## 2.3 Rättsliga förhållanden m m

Fastigheten är uppläten med tomträtt. Upplåtelsetiden gäller fr.o.m. 1 januari 1959 för att sedan gälla i 60 år, d.v.s. t.o.m. 31 december 2018. Därefter gäller avtalet i 40-åriga perioder. Avgäldsperioden har under hela perioden varit 20 år i taget. Den årliga avgälden var ursprungligen 200 000 kr per år. Nuvarande avgäld är 2 525 000 kr/år och denna avgäld har gällt fr.o.m. 1 januari 1999 t.o.m. 31 december 2018.

Sicklaön 13:83 har vid den senaste allmänna fastighetstaxeringen åsatts typkod 433, industrienhet, annan övrig byggnad. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 104 009 000 kr varav 86 000 000 kr i markvärde.

Se även bilagt utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret.

## 3 Ersättningsprinciper/regler

Enligt bestämmelserna om omprövning av tomträttsavgäld i 13 kap. 11 § JB ska avgälden för den kommande perioden bestämmas på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen. Vid bedömningen av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelserna och de närmare föreskrifter som gäller i fråga om fastighetens användning och bebyggelse. Värdeutidpunkten, som inte är preciserad i lagtexten, har i praxis ansetts vara tidpunkten då den nya avgäldsperioden börjar, dvs. i detta fall den 1 januari 2019. Då det inte praktiskt låter sig göras att bedöma marknadsvärden i framtiden är dock värdeutidpunkt för denna värdering mars 2016.

Med markvärdet avses ett tänkt saluvärde på marken i avröt skick, dvs. värdet av den tomtmark upplåtaren ställt till tomträttshavarens förfogande. Detta markvärde - avgäldsunderlaget - ska i första hand bestämmas som ett efter ortens pris beräknat värde för mark nybebyggelse med tillåtet utnyttjande enligt gällande planer och med iaktagande av de föreskrifter som enligt tomträttsavtalet gäller för fastighetens användning och bebyggelse.

Ordernummer: 157 439  
Nacka Sicklaön 13:83

Tomrättsavgälden bör enligt förarbetena till 13 kap. 11 § JB motsvara skälig ränta på det uppskattade markvärdet.

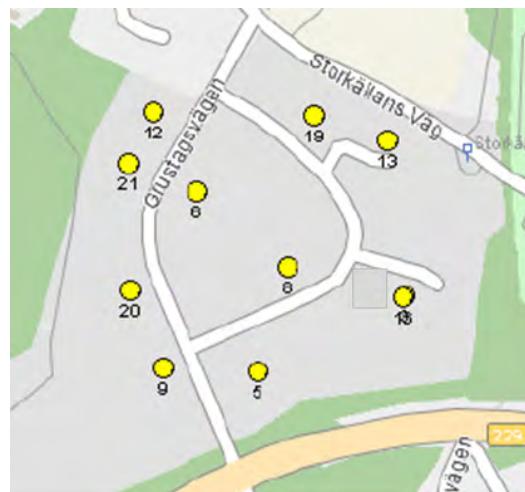
## 4 Värdering/analys - avgäldsunderlag

### 4.1 Analys utifrån planlagd industrimark i närområdet

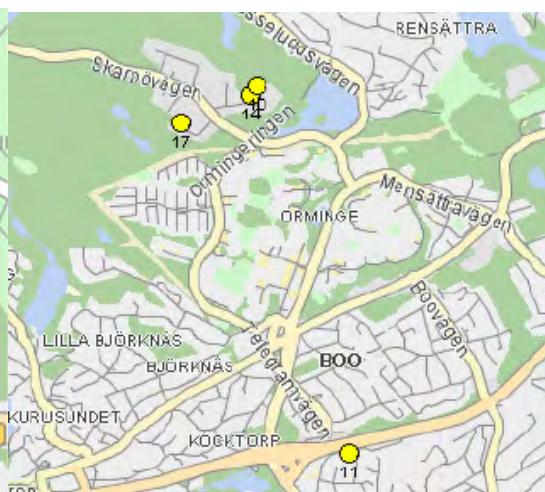
Som en första analys har vi valt att göra en ortsprissökning för obebyggda planlagda (alt. markanvisade) industriområden i Nacka kommun. Fastigheter som sålts med intressegemenskap (exempelvis till dotterbolag etc.) har gallrats bort från urvalet.

Utbudet av industriområden i Nacka är begränsat. Övervägande del av de försäljningar som skett i närtid har genomförts i Ältaberg i kommundelen Älta. Inom Ältaberg har sedan 2012 totalt elva stycken obebyggda industrifastigheter försålts. Enligt uppgift från Nacka kommun har dessa tomter försålts till fast prislista om 1 300 kr/kvm TA. Således ger inte dessa köp utryck för ett direkt marknadsvärde men det indikerar någon form av miniminivå. Samtidigt påverkar dessa köp marknaden i hög utsträckning då en köpare som kan betala 1 300 kr/kvm TA knappast torde vara villig att betala ett särskilt mycket högre värde för en motsvarande tomt inom närområdet, givet jämförbart läge mm. Köp nr 3 nedan är genomfört på den öppna marknaden och detta köp bedöms styrka att marknadsvärdet är något överstigande 1 300 kr/kvm TA i Ältaberg.

Nr på karta	Fastighet	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	K/T	Areal
3	ÄLTA 10:50	2015-03-05	Ältaberg Företagshus AB	TEKNO-BYGG I STOCKHOLM AB	3 576	1 951	2,87	1 833
5	ÄLTA 10:47	2014-10-01	Reforma Förvaltning AB	NACKA KOMMUN	11 040	1 589	2,56	6 947
6	ÄLTA 10:36	2014-09-15	Ältaberg fastighets AB	NACKA KOMMUN	6 097	1 300	1,91	4 690
8	ÄLTA 10:45	2013-11-25	Calles Golv&Fastighets Ab	Nacka Kommun	2 044	1 300	1,91	1 572
9	ÄLTA 10:34	2013-09-04	Ältaberg Företagshus AB	Nacka Kommun	5 435	1 300	0,61	4 181
10	SKARPÖNS 8:20	2013-08-12	Bright Equipment I Stockholm Ab	Wallin&Vallin Ljus Ab	2 000	1 333	1,67	1 500
11	LÄNNERSTA 55:5	2013-05-03	Tp1 Fastighet Ab	Braga Brodén,Joana	2 500	2 068	0,56	1 209
12	ÄLTA 10:31	2013-03-08	Thuresson Estate Ab	Nacka Kommun	3 977	1 300	1,63	3 059
13	ÄLTA 10:41	2013-02-28	Älta Fastigheter Ab	Nacka Kommun	1 089	1 306	1,92	834
14	SKARPÖNS 8:26	2013-02-05	Plåtslagaren G.H.Johansson Bygg&Fa	Nacka Miljötransporter Ab	912	742	0,93	1 229
16	ÄLTA 10:50	2013-01-28	Tekno-Bygg I Stockholm Ab	Nacka Kommun	2 383	1 300	1,91	1 833
17	SKARPÖNS 6:29	2012-11-29	Joha Fastighets Ab	Hansen,Kjell Hans Oscar	1 450	727	0,91	1 994
19	ÄLTA 10:39	2012-04-20	Jugge Larson Ab	Nacka Kommun	4 048	1 300	1,63	3 114
20	ÄLTA 10:33	2012-03-20	Prolegro Fastighet Ab	Nacka Kommun	4 892	1 300	1,63	3 763
21	ÄLTA 10:32	2012-03-01	Alentec&Orion Ab	Nacka Kommun	6 055	1 300	1,63	4 658
Medel:						3 833	1 341	1,62
2 828								



Köp i Ältaberg



Övriga köp i Nacka

Ordernummer: 157 439  
Nacka Sicklaön 13:83

Med tanke på närheten till Stockholm borde Sicklaön ha en något högre prisnivå än t.ex. Ältaberg. En jämförelse kan göras med värdeområdesindelningen i fastighetstaxeringssammanhang. Nacka kommun är här indelat i fyra områden;

Nr	Värdeområdesnamn, nr
1	Västra Sicklaön, 0182122
2	Mellersta Sicklaön, 0182124
3	Östra Sicklaön, 0182126
4	Resterande del av kommunen, 0182120

De absoluta talen i riktvärde får anses ha en låg vikt då få eller inga försäljningar av obebyggda industrifastigheter finns med utan riktvärden är här fastställda med hjälp av den s.k. tomtvärdetabellen. Värdeområdesindelningen och relationen mellan områderna bedöms dock relevant som en indikation på områdernas attraktivitet. Om man jämför Mellersta Sicklaön (VO nr 0182124) med t.ex. Ältaberg som ingår i område 4 ovan indikerar detta en 35 -40 procent högre värde i Mellersta Sicklaön jämfört med resterande delen av kommunen (1 100 / 800).

Utifrån ovanstående analys bedöms således ett marknadsvärde för planlagd industrimark, med utbyggd infrastruktur i form av gata och VA anläggningar inom området med en normal tomtstorlek (ca 3 000 – 4 000 kvm TA), vara beläget någonstans mellan **1 800 – 2 000 kr/kvm TA**, exkl. VA anslutning inom kommundelen Sicklaön.

## 4.2 Analys utifrån välbelägna industrifastigheter inom Stockholms stad och närförort

Nacka kommun har ett begränsat antal försäljningar av industrimark, speciellt i värderingsobjektets närhet på Sicklaön. Därför har här analyserats försäljningar eller friköp av tomträttsmark inom Stockholms stad. Under en särskild rubrik redovisas analysvärden i enlighet med en dom i ett tomträttsmål.

Resultat, se bilaga 1A.

Prisnoteringarna har räknats upp med 3 procent årligen från köpedatum till dagens värdepunkt.

Medelvärdet av de köp/friköp av industrimark, köp 1A-8A, är 1 765 kr/kvm TA. Medelvärdet av de analysvärden framtagna i Svea hovrättsdom, köp nr 1B-7B är 1 645 kr/kvm TA.

Om man betraktar kartbilaga, bilaga 1B bedöms att värderingsobjektet är beläget mest centralt (i förhållande till Stockholms C) i jämförelse med industriobjekt som redovisas i bilaga 1A vilket då bedöms indikera ett marknadsvärde för värderingsobjektet i ett övre intervall.

Utifrån ovanstående analys bedöms således ett marknadsvärde för planlagd industrimark, med utbyggd infrastruktur i form av gata och VA anläggningar inom området med en normal tomtstorlek (ca 3 000 kvm TA), vara beläget någonstans mellan **1 800 – 2 000 kr/kvm TA** inom kommundelen Sicklaön.

#### 4.3 Sammanfattning - markvärde

Utifrån analyserna i kapitel 4.1 och 4.2 ovan bedöms ett marknadsvärde av en industritomt belägen på mellersta Sicklaön om ca 3 000 – 4 000 kvm TA till ca 1 800 – 2 000 kr/kvm TA. Intervallets mitt: 1 900 kr/kvm TA.

Värderingsobjektet har ett mycket speciellt och – för den verksamhet som bedrivs på platsen – attraktivt läge. Vidare är värderingsobjektet speciellt med tanke på koppling till vattnet, den stora land- och vattenarealen samt områdets kupering.

Landarealen är ca 156 000 kvm. Av denna areal är ca 60 procent utlagd som kvartersmark. Resterande del är mark som inte får bebyggas. Industritor har generellt sett ett stort behov av mark som inte bebyggs med tanke på behov för verksamheten kör- last, och upplagsytan. Exploateringstal<sup>1</sup> om 0,3 – 0,6 är vanligt förekommande vilket spontant antyder att värderingsobjektet skulle innehålla en högst normal exploateringsgrad. Värderingsobjektets exploateringstal beror dock på att ca 40 procent av tomten inte får användas till något ändamål. Detta föranleder att värdet bör justeras nedåt för de 40 procent av tomttytan som inte får bebyggas. Värdet av denna yta, d.v.s. totalt 62 400 kvm TA sätts lågt eller schablonmässigt till 400 kr/kvm TA. Som synes bedöms trots allt något värde på denna mark då delar av marken idag utnyttjas idag för transportvägar för pipelines och fordon.

Värderingsobjektet är vidare beläget på en stor sluttning med kraftig kupering. I princip hela den bebyggbara ytan bedöms ha krävt sprängningskostnader vilket i och för sig inte är onormalt vid etablering av industriytor. Den stora volym sprängning som har krävts på värderingsobjektet bedöms dock delvis som ”extraordinära”. Vid den förra omförhandlingen år 1999/2000 synes parterna varit eniga om att markvärdet skulle reduceras med ett belopp av 13,5 Mkr, baserat på det ett uppräknat belopp som parterna varit eniga om vid den omförhandling som skedde närmast innan. En uppräkning med KPI av beloppet fr.o.m. december år 2000 till nu ger vid handen ca 16,2Mkr (314,14/261,5 x 13,5 Mkr).

Parterna har vid den förra omregleringstidpunkten varit överens om att tomträffen upplåtits med tillgång till avlopp. Det innebär att kommunen stått kostnaden för avloppsanslutning. Vid den tidpunkten var man också överens om att kostnaden vid omregleringstidpunkten uppgått till 5 Mkr. En uppräkning med KPI av beloppet fr.o.m. december år 2000 till nu ger vid handen ca 6 Mkr (314,14/261,5 x 5 Mkr).

Typ av mark	Kvm, TA (landareal)	Delvärde
Kvartersmark	93 600	177 840 000
Ej byggbar mark	62 400	24 960 000
Avdrag, extraordinära kostnader	---	16 200 000
Tillägg för avloppsanslutning		6 000 000
Summa:	---	192 600 000
	Kr/kvm TA:	1 235

Det som återstår att bedöma är dels att värderingsobjektet har en mycket stor yta vilket bedöms generellt vara brist på större industriytor i regionen vilket då skulle tala för en värdehöjande riktning. Vidare har värderingsobjektet ett läge som får bedömas som extremt optimalt för den verksamhet som bedrivs på tomträffen. I brist på jämförelseobjekt beträffande dessa faktorer är värdepåverkan vansklig att bedöma men det anses här åtminstone minst uppgå till ovanstående summa avrundat till närmaste 100 Mkr, d.v.s. **200 000 000 kr.**

<sup>1</sup> Förhållandet mellan byggnadsytan och tomtarean

## 5 Analys - avgäldsränta

Avgäldsräntan har i senare rättspraxis bestämts med utgångspunkt från en långsiktig realränta om 2,75 procent. Bedömningen har gjorts i ett tidsperspektiv om minst 30 år (NJA 1986 s. 272 och 1990 s. 714).

Ett av de grundläggande syftena med tomrättsinstitutet är att tomrättsupplåtaren ska få tillgodogöra sig värdestegringen på den upplåtna marken. Detta syfte tillgodoses genom att avgäldsunterlaget - värdet av den upplåtna marken - fastställs särskilt för varje avgäldsperiod. I rättspraxis har sedan länge godtagits att hänsyn även tas till den markvärdestegring och avkastningsökning som äger rum under avgäldspérioden, den s.k. triangleffekten. Med beaktande av triangleffekten har avgäldsräntan i rättsfall på senare tid, t.ex. Svea hovrätt F 472-15 – Filen 8 i Halmstads kommun, bestämts till 3,0 procent bedömt utifrån en risk fri realränta om 2,75 procent samt ett påslag för triangleffekt om 0,25 procent.

NAI Svefa anser att avgäldräntan i detta mål bör fastställas utifrån gällande praxis 3,0 procents avgäldsränta för 10-åriga avgäldspérioder. Omräknat till 20 årig avgäldspériod blir det avrundat **3,28 procent** inklusive en beräknad triangleffekt om 1,19341 (2,75 procents avkastning, 2 procent långsiktig inflation).

## 6 Sammanfattning

Med ett avgäldsunterlag om 200 000 000 kr och en avgäldsränta om 3,28 procent genererar detta en årlig avgäld om 6 560 000 kr.

**För värdeutlåtandet gäller de särskilda förutsättningar som anges under punkt 1.6.**

2016-05-30

Staffan Bäckman  
Civilingenjör, lantmäteri  
Fastighetsekonom

Bo Rendahl  
Civilingenjör, lantmäteri  
Fastighetsekonom

## Bilagor

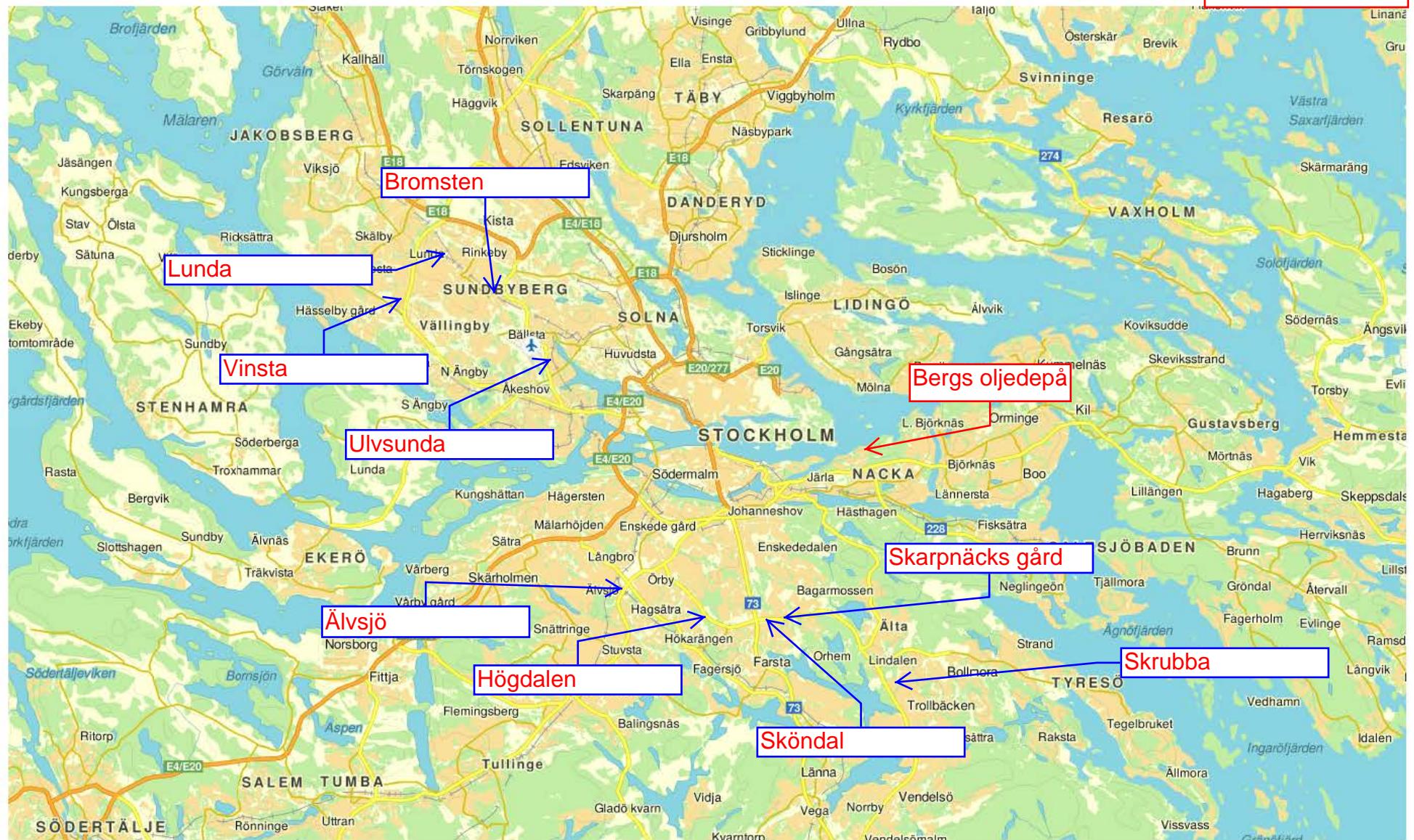
- |            |                                     |
|------------|-------------------------------------|
| Bilaga 1A: | Ortspriser                          |
| Bilaga 1B: | Karta                               |
| Bilaga:    | Fastighetsdatautdrag                |
| Bilaga:    | Allmänna villkor för värdeutlåtande |

**Köp/Friköp av industrimark Stockholms kommun**

Nr	Kommun	Fastighet	Område	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris just.	Kr/kvm just.	Areal	Anm
1A	Stockholm	SOLKRAFTEN 26	Skrubba	sep-14	Skrubba Fastighets AB	Stockholms Kommun	6 192	1 532	4 042	
2A	Stockholm	STILLBILDEN 15	Högdalen	mar-14	PMN FASTIGHETS AB	Stockholms Kommun	9 200	3 151	2 920	Plansprängd
3A	Stockholm	SOLKRAFTEN 25	Skrubba	jun-11	A-S Lastbilsservice Ab	Stockholms Kommun	3 947	1 596	2 473	
4A	Stockholm	VINDKRAFTEN 1	Skrubba	jan-08	Skrubbatriangeln Fastigheter AB	Stockholms Kommun	9 881	1 525	6 480	
5A	Stockholm	LEVERANTÖREN 1	Älvsjö	aug-13	Terra Green Building AB	Stockholms Kommun	5 802	1 531	3 791	Friköp av tomträtsmark
6A	Stockholm	LANDNINGSBANAN 7	Skarpnäcks gård	nov-11	Erik Frisell Fastighets AB	Stockholms Kommun	7 037	1 623	4 337	Friköp av tomträtsmark
7A	Stockholm	FINSPÅNG 3	Lunda	okt-13	Norimex AB	Stockholms Kommun	5 655	1 525	3 709	Friköp av tomträtsmark
8A	Stockholm	SINGELN 3	Vinsta	feb-10	Pluvi AB	Stockholms Kommun	2 113	1 641	1 288	Friköp av tomträtsmark
		<b>Medel:</b>					<b>6 229</b>	<b>1 765</b>	<b>3 630</b>	

**Analysvärden enligt Svea Hovrättsdom 2005-04-01 i mål nr 4447-03**

#	Kommun	Fastighet	Område	Köp, månad	Köpare	Säljare	Pris. Just.	Kr/kvm just.	Areal	Anm
1B	Stockholm	Mopsen 1	Sköndal	dec-04	Söderkyl AB	JM AB	6 273	1 237	5 071	
2B	Stockholm	Vallonsmidet 7	Ulvsunda	apr-99	Fgh. AB Vallonsmidet	Stockholms stad	14 049	2 142	6 560	Friköp av tomträtsmark
3B	Stockholm	Domnarvet 47	Lunda	sep-98	S o T Isacsson's Food	Stockholms stad	7 286	1 362	5 350	Dåliga grundläggningsförh.
4B	Stockholm	Domnarvet 33	Lunda	okt-99	Spånga fgh AB	Stockholms stad	3 471	1 827	1 900	Friköp av tomträtsmark
5B	Stockholm	Domnarvet 22	Lunda	apr-00	Nordisk papper AB	Stockholms stad	3 611	1 804	2 001	Friköp av tomträtsmark
6B	Stockholm	Domnarvet 35	Lunda	jan-01	Spånga fgh AB	Stockholms stad	5 920	1 526	3 879	
7B	Stockholm	Hallsten 21 o 28	Bromsten	jan-01	Aborn AB	Stockholms stad	2 205	1 620	1 361	
		<b>Medel:</b>					<b>6 116</b>	<b>1 645</b>	<b>3 732</b>	



**FASTIGHET**

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NACKA SICKLAÖN 13:83 Nyckel: 010380612 Fastigheten är upplåten med tomträtt.	2011-11-15	2014-11-19	2016-01-13
<b>Församling</b>			
Okänd			

**ADRESS**

Adress
Skönviksvägen 2 131 49 Nacka

**LÄGE, KARTA**

Område	N(SWEREF 99)	E(SWEREF 99)	N(Lokalt)	E(Lokalt)	Registerkarta
1	6579987.2	680457.2			NACKA
Anmärkning: PRIMÄRKARTA:6856:11					

**AREAL**

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	441483 kvm	155983 kvm	285500 kvm

**LAGFART**

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167 NACKA KOMMUN 131 81 NACKA Köp: 1954-06-03 Köpeskillning: Ingen redovisad köpeskillning. Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 81/2689	1/1	1954-06-16	54/549

**TOMTRÄTTSSINNEHAV**

Innehavare	Inskrivningsdag	Andel	Akt
556000-6834 Statoil Fuel & Retail Sverige AB 118 88 STOCKHOLM	1959-06-03	1/1	59/1
Upplåtelse (tomträtt): 1958-11-07 Köpeskillning: Ingen redovisad köpeskillning. Tomträttsinnehavsanmärkning: Namn Akt: 88/17213			

**TOMTRÄTTSUPPLÄTELSE**

Upplåtelsedag	Inskrivningsdag	Akt
1959-01-01	1959-06-03	59/1
<b>Ändamål</b>		
INDUSTRIT		
<b>Avgaldsperiod</b>		
20 år		
<b>Tidigaste uppsägningsdatum</b>		<b>Efterföljande uppsägningsperiod</b>
2019-01-01		40 år
Anmärkning: Beviljad;19590101;14/508;Beviljad;UPPSÄGNING;		

**ANTECKNINGAR**

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning.
--

**INSKRIVNINGAR**

Nr	Inskrivningstyp	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut OMRÄDE	1959-06-03	59/1

**INTECKNINGAR**

Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	Skriftligt pantbrev	500 000 SEK	1960-11-09	60/1
3	Skriftligt pantbrev	500 000 SEK	1960-11-09	60/2
4	Skriftligt pantbrev	500 000 SEK	1960-11-09	60/3
5	Skriftligt pantbrev	500 000 SEK	1960-11-09	60/4
6	Skriftligt pantbrev	200 000 SEK	1960-11-09	60/5
7	Skriftligt pantbrev	500 000 SEK	1960-11-09	60/6
8	Skriftligt pantbrev	100 000 SEK	1960-11-09	60/7

**PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMINGAR**

<b>Planer</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Stadsplan: S 39	1966-05-13	0182K-5436
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÄTT		
Stadsplan: S 328	1982-10-06 Genomf. slut: 1992-06-30	0182K-12271

**RÄTTIGHETER**

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstypberörkrets</b>	<b>Rättighetsbeteckning</b>
AVLOPPSLEDNING	Förman	Avtalsservitut	01-IM8-94/30447.1
OMRÄDE	Last	Avtalsservitut	01-IM8-59/1.1

**TAXERINGSINFORMATION**

<b>Taxeringenhet</b>	<b>Uppgiftsår</b>	<b>Taxeringsår</b>
INDUSTRIVENHET, ANNAN ÖVRIG BYGGNAD (433) 129459-1	2015	2013
Utgör taxeringenhet och omfattar hel registerfastighet.		
<b>Taxvärde</b>	<b>Taxvärde byggnad</b>	<b>Taxvärde mark</b>
104 009 000 SEK	18 009 000 SEK	86 000 000 SEK
<b>Taxerad ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Ägartyp</b>
556000-6834	1/1	Lagfaren/Tomträttsinneh.
Statoil Fuel & Retail Sverige AB 118 88 STOCKHOLM		Juridisk form Övriga aktiebolag

**Värderingenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 300484598**

<b>Taxvärde</b>	<b>Värde före ev. justering</b>	<b>Justeringsorsak</b>
6 120 000 SEK		VALFRI
<b>Värdeår</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>
1987	1987	
<b>Återanskaffningskostnad</b>	<b>Nybyggnadskostnad</b>	<b>Tillbyggnadskostnad</b>
46 349 000 SEK		
<b>Bruttoarea</b>	<b>Typ av byggnad</b>	<b>Under byggnad</b>
0 kvm		Nej
<b>Återstående ekonomiska livslängd</b>		

**Värderingenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 56317043**

<b>Taxvärde</b>	<b>Värde före ev. justering</b>	<b>Justeringsorsak</b>
1 629 000 SEK		VALFRI
<b>Värdeår</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>
1964	1959	1988
<b>Återanskaffningskostnad</b>	<b>Nybyggnadskostnad</b>	<b>Tillbyggnadskostnad</b>
12 066 000 SEK	181 000 SEK	
<b>Bruttoarea</b>	<b>Typ av byggnad</b>	<b>Under byggnad</b>
0 kvm		Nej
<b>Återstående ekonomiska livslängd</b>		

**Värderingenhet industribyggnad värderad enl. produktionskostnadsmetoden 84715043**

<b>Taxvärde</b>	<b>Värde före ev. justering</b>	<b>Justeringsorsak</b>
10 260 000 SEK		VALFRI
<b>Värdeår</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>
1963	1947	1988
<b>Återanskaffningskostnad</b>	<b>Nybyggnadskostnad</b>	<b>Tillbyggnadskostnad</b>
77 200 000 SEK	3 000 SEK	
<b>Bruttoarea</b>	<b>Typ av byggnad</b>	<b>Under byggnad</b>
0 kvm		Nej
<b>Återstående ekonomiska livslängd</b>		

**Värderingenhet industrimark 56316043**

<b>Taxvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Värde före ev. justering</b>	<b>Justeringsorsak</b>
86 000 000 SEK	182124		VALFRI
<b>Areal</b>	<b>Riktvärde tomtareal</b>		
155983 kvm	1 100 SEK/kvm		

**ÅTGÄRDER****Fastighetsrättsliga åtgärder**

Avsöndring  
 Avsöndring (ALT.AKT 0182K-12364)  
 Ägostyckning C2  
 Gränsbestämning  
 Gränsbestämning  
 Gränsbestämning  
**Tekniska åtgärder**  
 Arealutredning

Datum	Akt
1883-02-12	0182K-12364
1883-02-12	01-NAC-AVS435
1898-06-30	01-NAC-79
1957-09-21	0182K-2805
1957-09-21	01-NAC-1283
1963-05-27	0182K-5189
Datum	Akt
1978-01-12	0182K-RF2221

**URSPRUNG**

NACKA SICKLAÖN 5:1

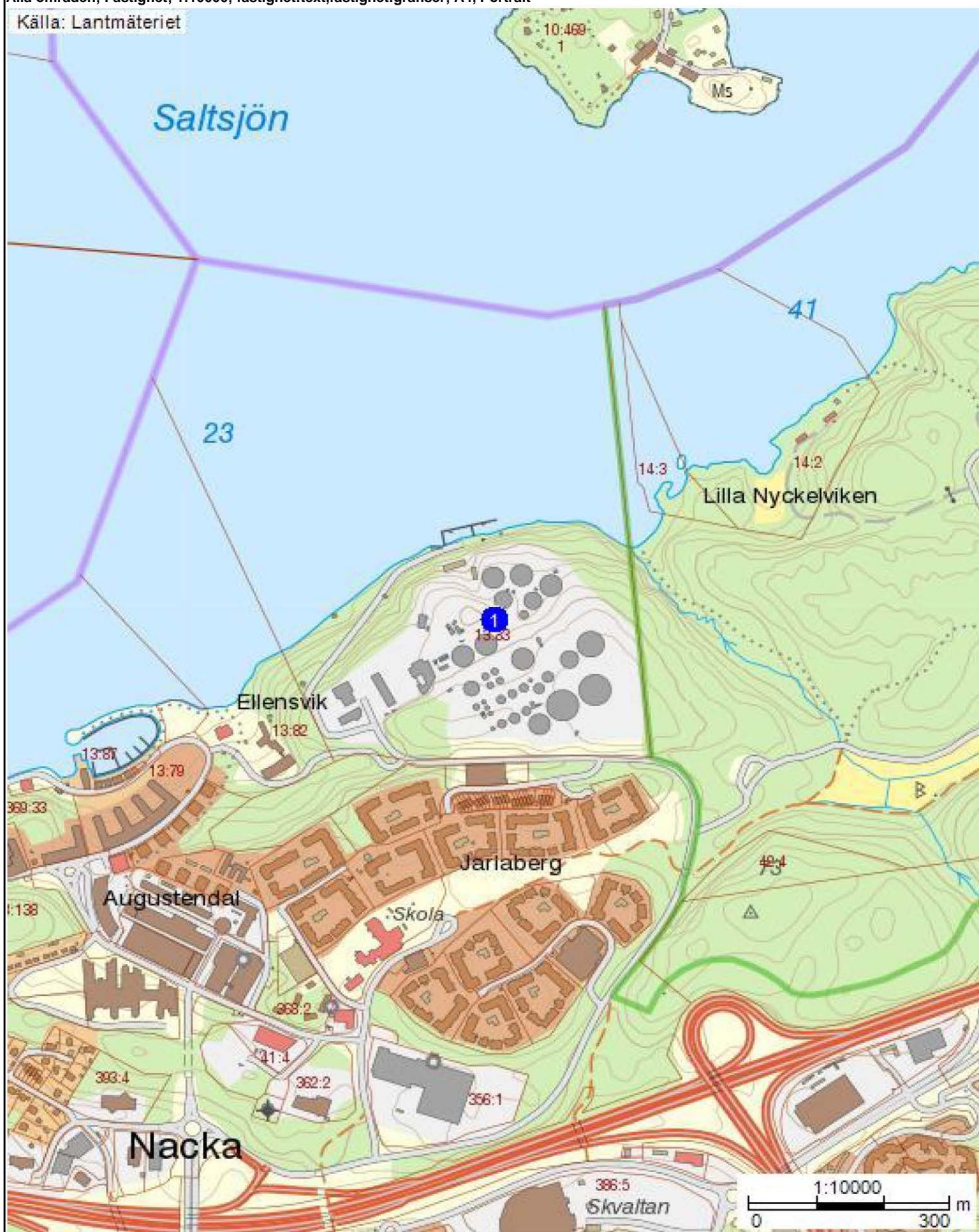
**TIDIGARE BETECKNING**

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-NACKA SICKLA 1:21	1954-12-29	
A-NACKA STG 2244	1969-06-01	
A-NACKA SICKLAÖN 13:83	1983-06-15	0182K-RF2709

## KARTA DIREKT

Alla områden; Fastighet; 1:10000; 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, 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.



## Värdebedömning avseende fastigheten Sicklaön 13:83 (mark), Nacka kommun



Stockholm 2016-05-12  
FS Fastighetsstrategi AB

Anders Almqvist



# Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Uppdrag	4
Beskrivning av värderingsobjektet	5
Marknadsanalys	10
Definitioner och värderingsmetoder	12
Ortsprisanalys	13
Försäljning – Sicklaön 41:4	25
Ortspris – industrimark med hamnläge	25
Arrende/tomträtt av hamn i Sverige	26
Slutlig värdebedömning – exklusive justering	27
Justering med avseende på låg exploatering	27
Kostnader för utsprängning och utfyllnad	27
Slutlig värdebedömning – inklusive justering	28
Tomträtsavgäld	28
Marknadsvärde	30

## *Bilagor*

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



## Sammanfattning

### **Allmänt**

Värderingsobjektet utgör fastigheten (mark) på Sicklaön 13:83 i Nacka kommun. Fastigheten är uppläten med tomträtt till Circle K Sverige AB. Tomten har en areal om 441 483 m<sup>2</sup>, varav 155 983 m<sup>2</sup> mark och 285 500 m<sup>2</sup> vatten. Fastigheten utgörs av Bergs oljehamn och är en av Circle's depåer. Bergs oljehamn är en viktig plats för lagring och lastning av bunkerolja i Stockholm. I hamnen lastas ca 1,3 miljoner m<sup>3</sup> olja varje år. Fastigheten är belägen vid Nacka Strand intill bostadsområde och arbetsplatser i väster och söder och Nyckelviken i öster. Gällande avgäldsperiod löper mellan 1999-01-01 till 2019-01-01 och ny tomträttsavgäld har bedömts från 2019-01-01 i 2016 års värdensivå. Värderingen baseras på ett ortsprismaterial i Nacka kommun men även för industrier i Sverige med hamnläge.

### **Marknadsvärde**

Efter en sammanvägning av resultaten i de tillämpade värderingsmetoderna bedöms marknadsvärdet för Sicklaön 13:83 (mark), Nacka vid värdetidpunkten 24 mars 2016 ligga kring 212 000 000 kr och tomträttsavgäld om 6 360 000 kr per år som mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadsvärdet:

**212 000 000 kr, efter justeringar**

Två hundra tolv miljoner kronor

Tomträttsavgäld

**6 360 000 kr per år**

Sex miljoner tre hundra sextio tusen kronor

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-05-12

Anders Almqvist, MRICS  
FS Fastighetsstrategi AB



# Uppdrag

## **Värderingsobjekt**

Fastigheten Sicklaön 13:83 (mark), Nacka. Fastigheten utgörs av Bergs oljehamn och är en av Circle K Sverige AB's depåer. Bergs oljehamn anlades under åren 1958-1962 och är en viktig plats för lagring och lastning av bunkerolja i Stockholm. I hamnen lastas ca 1,3 miljoner m<sup>3</sup> olja varje år.

## **Uppdragsgivare**

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Claes Hielte.

## **Värdetidpunkt**

Värdetidpunkt är 24 mars 2016.

## **Bakgrund och syfte**

Senaste avgäldsregleringen var år 1999-01-01. Ett förlikningsavtal skrevs mellan Nacka kommun och Circle K Sverige AB den 1 november 2001 om en ny avgäld om 2 525 000 kr att gälla från 1999-01-01.

Syftet med uppdraget är att bedöma ny tomträtsavgäld för värderingsobjektets inför avgäldsreglering 2019-01-01.

## **Förutsättningar**

För definition av marknadsvärde och värdetidpunkt, se ”Definitioner och värderingsmetoder”.

Utlåtandet följer bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” om inte annat anges.

Eventuella industri tillbehör enligt JB 2:3 ingår inte i värdebedömningen.

Övriga eventuella förutsättningar att beskriva kan ses nedan.

- Värderingen baseras på gällande tomträtsavtal upprättat mellan Nacka Stad och Svenska Esso AB daterat 27/10 år 1958.
- Tomträtsvaren har grovplanerat tomtten genom bl a sprängning av berg för bebyggelse av cisterner, kontor och vägar.
- Hovrätten år 1984 bedömde att den lägre exploateringsgrad som vidhåller objektet motiverade en justering med 25 procent av grundvärdet. De extraordinära



grundläggningkostnaderna ansågs föranleda en justering med 4,5 Mkr per januari 1979. Under omregleringsprocessen år 2000 har parterna varit överens om att beloppet för grovplanering av tomten per regleringstidpunkten uppgick till 13,5 Mkr. Motsvarande kostnadsnivå idag har ej särskilt utretts. Kostnader om 13,5 Mkr har räknats upp med Faktorprisindex för flerbostadshus (SCB). Faktorprisindex för byggnadsverksamheten mäter förändringen av entreprenörens kostnad respektive byggherrekostnaden.

- Fastigheten har en anslutning till kommunalt VA. Kostnaden har parterna överenskommit om uppgår till 7,0 Mkr vid omregleringsprocessen år 2000. Kostnaderna ingår i tomträtsavgälden och ska därför läggas till på markvärdet.

Uppdraget är utfört av en av organisationen Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare samt medlem av RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) – för mer information se [www.samhallsbyggarna.org](http://www.samhallsbyggarna.org) respektive [www.rics.org](http://www.rics.org).

För mer information om Fastighetstrategi AB, se [www.fastighetsstrategi.se](http://www.fastighetsstrategi.se)

### ***Underlag***

Översiktlig besiktning är utförd 2016-02-25 av undertecknad Anders Almqvist. Nedan följer en sammanställning av övrigt väsentligt underlag som använts vid värderingen.

- Tomträtsavtal
- Förlikningsavtal år 2001
- Underlag för beräkning av kostnad för utsprängning och uppfyllningar
- Kostnadsberäkningar för utsprängningar och uppfyllningar – Orrje & Co Scandiaconsult
- Värdering och PM i samband med tidigare avgälde reglering - VIAK
- Uppgifter från kommunen rörande planförhållanden
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Fastighetskarta
- Databaserad ortsprisinformation
- Övrigt

## Beskrivning av värderingsobjektet

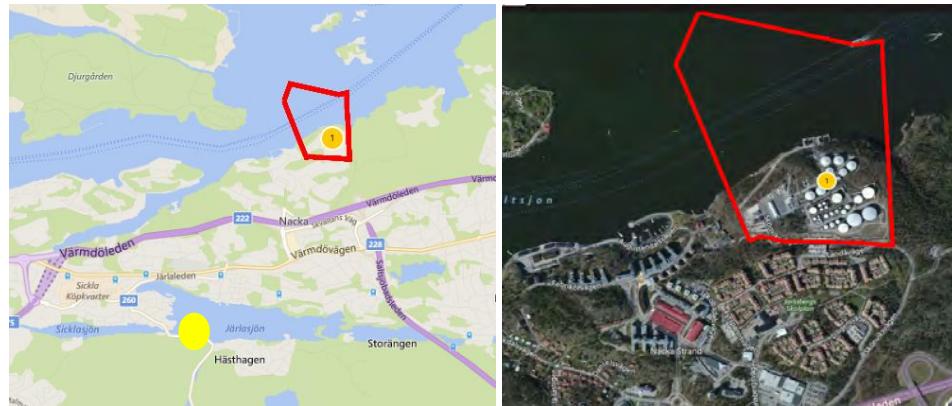
### ***Typ av objekt***

Objektet utgörs av en industritomt.

## **Lagfaren ägare/tomträttsinnehavare**

Lagfaren ägare är Nacka kommun. Tomträttsinnehavare är Circle K Sverige AB, org. nr. 556000-6834.

### **Läge**



Objektet har adressen Skönviksvägen 2. Fastigheten är belägen vid Stockholms inlopp, intill Nacka Strand i centrala Nacka kommun. Omgivningen utgörs huvudsakligen av arbetsplatser och bostäder i Nacka Strand i väster och söder, Saltsjön i norr och Nyckelviken i väster. Fastigheten är belägen nära Stockholm och är mycket attraktivt för bostäder. Andra industrifastigheter saknas eller är få i området.

Fastigheten utgör mark och vatten, vilket möjliggör hamn/kaj för sjötransporter. Fastigheten nås via Värmdöleden som ligger ca 1,7 km söder om fastigheten. Värmdöleden förbinder fastigheten med Värmdö i öster och med E4:an och Nynäsvägen i väster.

Avståndet till Stockholm är ca 6 km. Närmaste större service finns i Nacka Forum och i Sickla köpkvarter. Kollektiva kommunikationer finns i form av buss. Busslinjerna 71 och 443 trafikerar Jarlabergsvägen med ett avstånd om ca 200 m från fastigheten.

Objektets läge är mycket gott i orten med hänsyn till nuvarande industriverksamhet.

Exakt läge framgår av karta ovan.

## **Tomt**



*Tomtkarta - illustration*

Tomten omfattar en areal om 441 483 m<sup>2</sup>, varav 155 983 m<sup>2</sup> land och 285 500 m<sup>2</sup> vatten. Tomten är i sluttande mot Saltsjön och marken utgörs huvudsakligen av berg. För befintliga byggnader och anläggningar (oljecisterner) har berg bortsprängts. Ej bebygd mark består huvudsakligen av berg men även hårdgjorda vägar för kommunikation samt parkeringar. Väg har anlagts ned till vattnet där även en hamn har byggts. Fartyg anlägger hamnen för påfyllning av olja.

Tomtens läge och tomfigur framgår av tomktarka ovan.

## **Byggnader och anläggningar**

På tomten finns flera byggnader och cisterner uppförda, vilken dock tillhör tomträttsinnehavaren.

## **Taxeringsuppgifter**

Fastigheten har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT -13) taxerats som industrienhet, annan övrig byggnad. Objektet har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT -13) taxerats med följande taxeringsvärden:

Typ	Typ-kod	Värdeår	Taxeringsvärde 2013 (Tkr)		
			Mark	Byggnad	Totalt
Industrienhet, annan övrig byggnad	433	1963-87	86 000	18 009	104 009

*Tabell 1 – Taxeringsuppgifter*



Skatteverkets typkod	Typ av taxeringsenhet
100-serien	Jordbruksenheter
200-serien	Småhusenheter
300-serien	Hyreshusenheter
400-serien	Industrienheter
800-serien	Specialeenheter

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

Den innevarande taxeringsperioden för industrienheter är 2013-2018.

### **Tomträtt**

Objektet är upplåtet med tomträtt på 60 år från 1959-01-01 som löper tillsvidare med ändamålet industri eller annan därmed jämförlig verksamhet, t ex såsom oceanupplag för import och distribution av petroleumprodukter jämte därmed förenlig verksamhet.

Upphägning får ske till 2019-01-01 och därefter till utgången av 40-årsperioder. Den årliga avgälden är för närvarande 2 525 000 kronor. Aktuell avgäldsperiod är 20 år från 1959-01-01. Avgälden är oförändrad under avgäldsperioden varefter den kan regleras om talan väcks. Väcks inte sådan talan eller har dessförinnan inte annat överenskommits, utgår avgälden oförändrad även för den kommande perioden.

### **Planer och bestämmelser**

Gällande detaljplan för Bergs Gård, del av Augustendals industriområde, plannr S39 är beslutad 1964-02-24. Planbestämmelserna anger industriändamål (oljehamn). Tillåten användning är uppdelad på området mellan oljecisterner, hamnanläggning, administrations- eller servicebyggnader samt planterat skyddsområde.

Oljecisternerna får ha en högsta byggnadshöjd om mellan 11 – 15 m. Övriga byggnader inom oljecisternområdet får ha en högsta byggnadshöjd om 4 m. Administrations- eller servicebyggnaderna får ha en högsta byggnadshöjd om 7 m. Delar av området får ha en högsta höjd om 0,5 m.

I östra delen av tomtten ska utgöra ett planterat skyddsområde samt ett smalt område intill administrations- eller servicebyggnaderna. En stor del av tomtten får ej bebyggas.

Planens genomförandetid har gått ut. En detaljplan gäller även efter det att genomförendetiden gått ut och tills den upphävs eller ersätts med ny detaljplan. Dock har fastighetsägaren inte längre något ekonomiskt skydd mot att detaljplanen ändras eller upphävs.

Befintliga byggnader och anläggningar bedöms vara uppförda enligt planen. Tomten har även tre bergrum om totalt 55 000 m<sup>3</sup> (enligt tomträttshavaren). Det finns inget angivet i planen om bergrum. I värderingen har förutsatts att bergrummen är tillåten.



### **Rättigheter etc**

Det finns två inskrivna avtalsservitut inskrivna i Fastighetsregistret. Rättigheterna avser område och avloppsledning. Området gäller till förmån för Sicklaön 40:1 och belastar Sicklaön 13:83. Avloppsledningen är till förmån för Sicklaön 13:83 och belastar Sicklaön 14:1, 369:5 och 369:8.

Det finns även en inskrivning om företrädesordning. Inskrivningen gjordes 1959-06-03. Det är okänt vad denna inskrivning avser ligger inte inom ramen för uppdraget att utreda hur objektet berörs. Det bör utredas vidare.

Värderingen gäller under förutsättningen att rättigheterna inte påverkar värderingsobjektet.

### **Inteckningar**

Fastigheten har åtta intekningar till ett totalt belopp om 2 850 000 kr.

### **Miljö**

Objektet är bebyggt med oljecisterner, administrations- och servicebyggnader, bergrum och oljehamn. Verksamheten med oljehantering är miljöfarlig och åtgärder för att trygga utsläpp och mot brand är viktig. I värderingen har förutsatts att verksamheten har tillstånd för oljehantering och oljevolymer samt att nödvändiga åtgärder vidtagits för att minimera risk för utsläpp enligt gällande bestämmelser.

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

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



# Marknadsanalys

## ***Orten***

I Nacka kommun finns cirka 96 000 invånare. Befolkningen har under det senaste året ökat med cirka +1,6 procent. Orten har mycket goda kommunikationer. Regionvägen 222 passerar Nacka och ansluter till E4:an ca 7 km väster om Nacka. De allmänna kommunikationerna är bussar som ansluter till tunnelbana i Stockholm kommun. Det finns även tågförbindelse med Stockholm. Tyngdpunkten i näringslivet ligger på handel, tjänster, bygg, vård och utbildning. De största privata företagen är 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 2013 var cirka 5 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.

## ***Industriområden***

I Nacka kommun finns ca 175 bebyggda industrifastigheter med en tomtareal om 3,1 miljoner m<sup>2</sup> och taxeringsvärde om 1,6 mdr kronor. Nacka kommun har endast ett par industriområden, Kummelbergets industriområde och Värmdöens industriområde. Därtill finns kluster av industrier längs Värmdöleden i Boo. Övriga industrier är jämt utspridda i kommunen. Den största fastighetsägaren av industrimark är Nacka kommun med en tomtareal om knappt 1,4 miljoner m<sup>2</sup>. Övriga stora fastighetsägare är Circle K Sverige AB (tomträtt), NCC boende (blir bostäder vid Tollare), Ryssbacken Förvaltning HB, Mensätra Fastighets AB och Telegrafberget Fastighets AB.

Den totala industriytan uppgår till ca 250 000 m<sup>2</sup>. Medelytan uppgår till ca 1 400 m<sup>2</sup>.

Antalet obebyggda industritoromter, typkod 411, uppgår till 48 stycken med en total areal om 180 171 m<sup>2</sup>. Medelarealet uppgår till 3 833 m<sup>2</sup>. Fastigheterna är främst belägna Kummelbergets industriområde och längs Värmdöleden och Värmdövägen. Fastighetsägarna är Nacka kommun, lokala företag och privatpersoner och några större välkända företag.

Antalet industrier i Nacka minskar och industrin flyttar mot mer ocentrala lägen eller läggs ned. I samband med att befolkningen växer blir industrimarken attraktiv för bostadsbebyggelse eller lokaler. Det är en pågående förändrings som sker i hela landet.

## ***Hyresmarknaden***

Den aktuella vakansgraden per mars 2016 för industrilokaler bedöms uppgå till ca 1 200 m<sup>2</sup> eller till ca 0,5 procent, vilket får anses vara mycket lågt. Den största vakansen finns i Saltsjö-Boo på Svarvarvägen 13 om 406 m<sup>2</sup>. Andra mindre lokaler finns att hyra på Kvarnholmen, Fisksätra och i Orminge. Hyran för moderna industrilokaler bedöms uppgå till 1 000 kr/m<sup>2</sup>.



## ***Fastighetsmarknaden***

Under perioden 2012-2016 har det sålts 16 industritomter i Nacka kommun till ett sammanlagt pris om 61 miljoner kr. Omsättningen har varit ca 17 – 20 miljoner kr per år förutom för år 2015 som hade en omsättning på 3,6 miljoner kr. Priserna uppgår till mellan 84 – 2 067 kr/m<sup>2</sup> tomta. Omsättningen uppgår till mellan 1 – 9 procent per år.

## ***Tomträster***

Nacka kommun äger mycket mark vilket är normalt för kommuner i riket. Kommuner har ofta en markreserv för exploatering av bostäder eller arbetsplatser. Det ger kommunen en möjlighet att styra samhällsutvecklingen. Kommunen kan äga marken eller sälja mark alternativt upplåta marken med tomrätt. Vid tomrätt upplåts marken på obestämd tid för nyttjanderätt av fast egendom för ett bestämt ändamål och mot en årlig avgåld. Upplåtaren, kommunen, äger fortfarande kommunen marken men uthyr den till en rimlig avkastning av marknadsvärdet.

Nacka kommun har upplåtit 18 fastigheter med tomrätt med typkod industri, dock ej typkoderna 480-499. Fastigheterna har en total taxerad tomtareal om 481 889 m<sup>2</sup> och det totala taxeringsvärdet uppgår till ca 200 000 000 kr.

Innehavarna av tomträster varierar, men främst är det lokala små företag. En stor innehavare är Circle K Sverige AB som har en tomtareal om totalt 441 483 m<sup>2</sup>. Medelarealen, exklusive Circle K Sverige AB, på tomterna uppgår till 2 245 m<sup>2</sup> tomta.

## ***Tomrätsavgälder***

Tomrätsavgälderna för bebyggda industrifastigheter i Nacka kommun löper normalt på 10 år eller 20 år. Löptiderna för tomrätsavgälderna löper ut mellan år 2017 och 2026. En andel om ca 90 procent av tomtareal bedöms vara möjliga för avgäldsreglering fram till år 2019.

Tomrätsavgälderna varierar mellan 15 – 61 kr/m<sup>2</sup> tomta. Skillnaderna mellan avgälderna kan förklaras av olika geografiska lägen och olika tidpunkter för senast gjorda avgäldsreglering. Den genomsnittliga avgälden uppgår till 37 kr/m<sup>2</sup> tomta. För äldre avgälder ligger avgälden i det lägre intervallet medan nyförhandlade avgälder ligger i det övre intervallet.



# 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. värdeutvecklingen. Försäljningen förutsätts ske efter det att värderingsobjektet varit utbjudet till försäljning på ett för fastighets- typen sedvanligt sätt under en normal exponeringstid.

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

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

## ***Ortsprismetod***

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda förvärv söker de fastigheter/tomträtter med egenskaper som liknar värderingsobjektet. Därefter görs en analys av dessa förvärv. 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 värdeutvecklingen.



# Ortsprisanalys

## ***Urväl***

För att identifiera ett relevant ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts;

Fastighetstyp	Industrimark, typkod 411
Område	Nacka kommun
Läge	Hela kommunen
K/T	Lika med eller större än 1,0
Köpedatum	2011 - 2015

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

Nr.	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt-areal	K/T	Avtals-datum	Köpesumma, kr/TA
1	Älta 10:50	Örkroken 17	Nacka	1 833	2,87	mar-15	1 950
2	Älta 10:33	Grustagsvägen 6	Nacka	3 763	-	mar-12	1 300
3	Älta 10:47	Örkroken 25	Nacka	6 947	1,80	okt-14	1 589
4	Älta 10:45	Örkroken 6	Nacka	1 572	-	nov-13	1 300
5	Älta 10:39	Örkroken 5	Nacka	3 114	-	apr-12	1 299
6	Älta 10:41	Örkroken 9	Nacka	834	-	feb-13	1 305
7	Älta 10:34	Grustagsvägen 8	Nacka	4 181	-	sep-13	1 299
8	Älta 10:31	Grustagsvägen 2	Nacka	3 059	-	mar-13	1 300
9	Älta 10:50	Örkroken 17	Nacka	1 833	-	jan-13	1 300
10	Älta 10:32	Grustagsvägen 4	Nacka	4 658	-	mar-12	1 300
11	Älta 10:39	Örkroken 5	Nacka	3 114	-	jul-12	1 299
12	Skarpnäs 8:20	Stenhuggarv. 9C	Nacka	1 500	4,85	aug-13	1 333
13	Lännersta 55:5	Prästkragens Väg 38	Nacka	1 209	7,53	maj-13	2 067
14	Älta 10:36	Grustagsvägen 5	Nacka	4 690	1,91	sep-14	1 300
15	Del av Älta 10:1	Örkroken	Nacka	400	-	okt-15	1 600
16	Skarpnäs 8:22, 28	Stenhuggarv. 9F	Nacka	3 000	13,47	maj-11	1 850
17	Skarpnäs 8:23	Stenhuggarv. 9H	Nacka	2 780	6,81	nov-11	1 870

Tabell 3 – Ortspris

## ***Analys***

Under studerad period har det totalt sålts 17 industrifastigheter med egenskaper enligt ovan. Dessa fastigheter har sålts till priser som varierar mellan 1 299 och 2 067 kr/m<sup>2</sup> taxerad tomta. Jämförelseköpen ger ett snitt på 1 486 kr/m<sup>2</sup> tomta vilket motsvarar en köpeskillning per taxeringsvärde (K/T) om 5,61. Motsvarande median är 1 300 kr/m<sup>2</sup> respektive 5,83 gånger taxeringsvärdet.

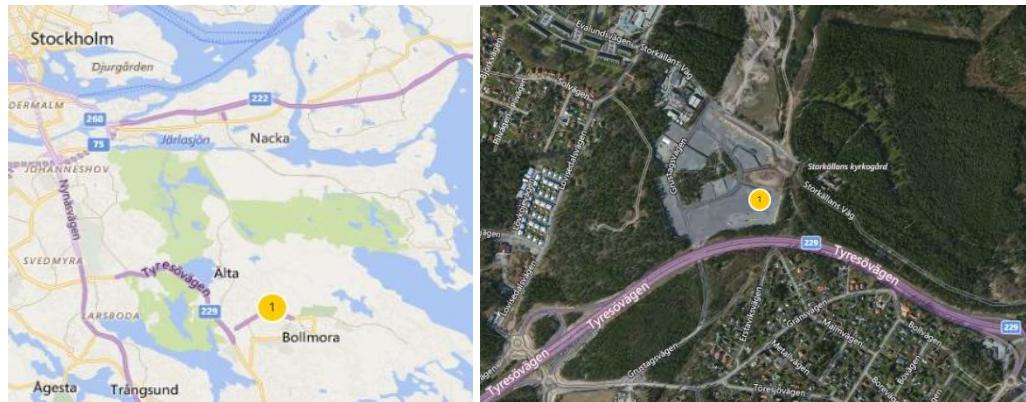
Ur hyresgästperspektiv har under senare år kommunikationsmässigt goda lägen kommit att prioriteras och efterfrågas i ökad grad, det gäller framför allt tillgången på allmänna kommunikationer, detta gäller såväl innanför som utanför tull. I övrigt prioriteras funktionella och effektiva lokaler med god standard och modernitet.



Vår bedömning är att detta förhållande kommer att bestå. Fastigheter som är geografiskt välbelägna, tekniskt genomgångna och fullt uthynda till stabila hyresgäster kommer att relativt sett höra till vinnarna.

En kortare analys och beskrivning av varje enskild försäljning har gjorts, se nedan.

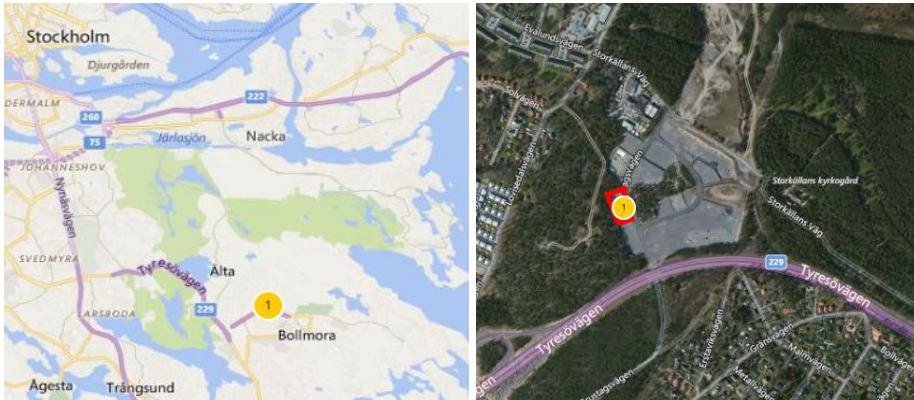
### 1. Älta 10:50, Nacka



Fastigheten såldes i mars 2015 till köpeskillingen 3 576 000 kr eller **1 950 kr/m<sup>2</sup>** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 17. Tomtarealen uppgår till 1 833 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har ursprungligen ägt marken som grovplanerat fastigheterna. Vid Nacka kommuns försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, rättigheter, fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Köpare var Ältaberg Företagshus AB och säljare var Tekno-Bygg i Stockholm AB. Fastigheten **bedöms ha sålts inklusive VA- och gatukostnader**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

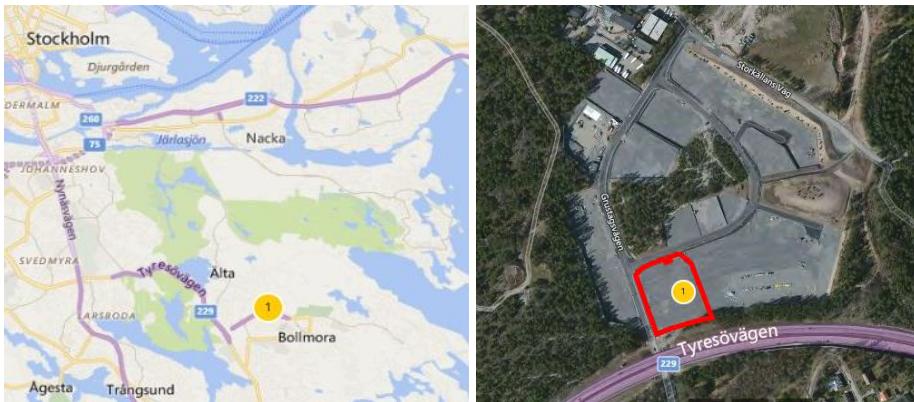


## 2. Älta 10:33, Nacka



Fastigheten såldes i mars 2012 till köpeskillingen 4 892 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 6. Tomtarealen uppgår till 3 763 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Prolegro Fastighet AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

## 3. Älta 10:47, Nacka

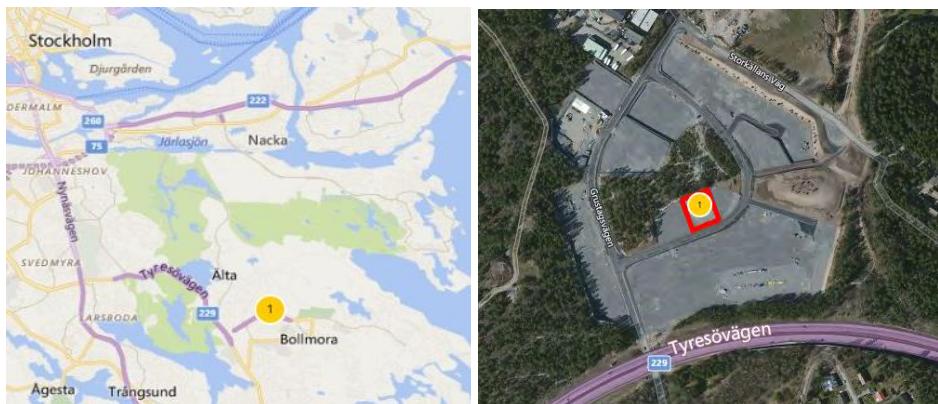


Fastigheten såldes i oktober 2014 till köpeskillingen 11 040 000 kr eller **1 589 kr/m<sup>2</sup>** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 25. Tomtarealen uppgår till 6 947 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 18 m. Nacka kommun har sålt marken till Reforma Förvaltnings AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid



försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

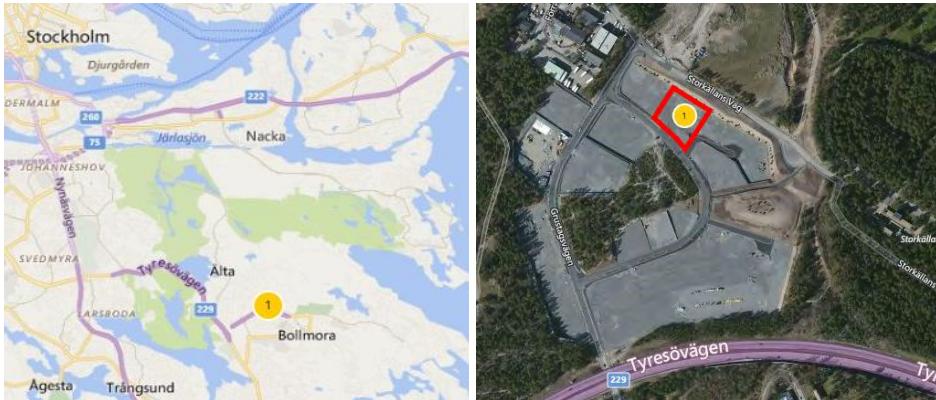
#### 4. Älta 10:45, Nacka



Fastigheten såldes i november 2013 till köpeskillingen 2 044 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 6. Tomtarealen uppgår till 1 572 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Calles Golv & Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

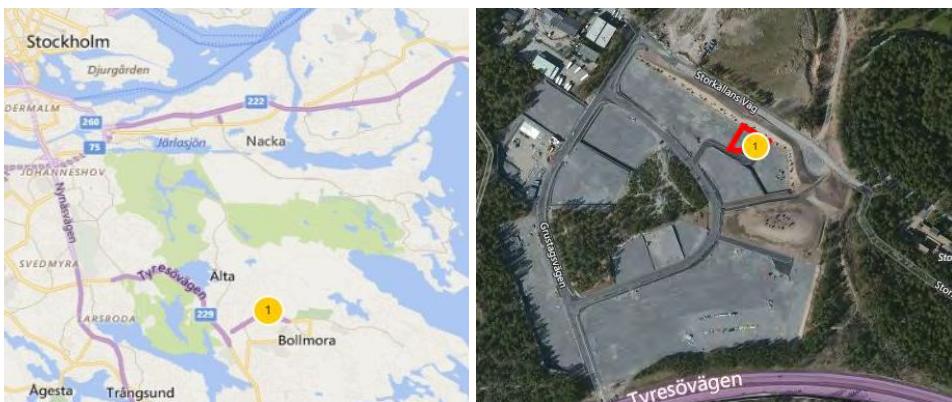


### 5. Älta 10:39, Nacka



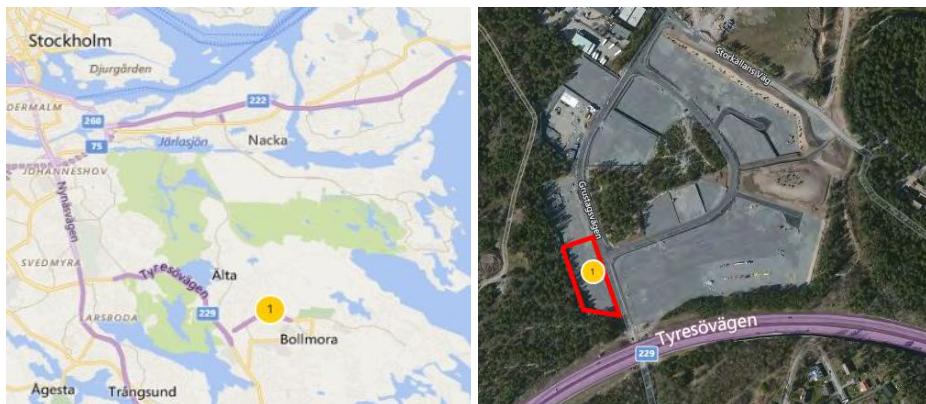
Fastigheten såldes i april 2012 till köpeskillingen 4 048 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 5. Tomtarealen uppgår till 3 114 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Nacka kommun har sålt marken till Jugge Larsson AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

### 6. Älta 10:41, Nacka



Fastigheten såldes i februari 2013 till köpeskillingen 1 089 000 kr eller **1 305 kr/m<sup>2</sup>** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 9. Tomtarealen uppgår till 834 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältastaden AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

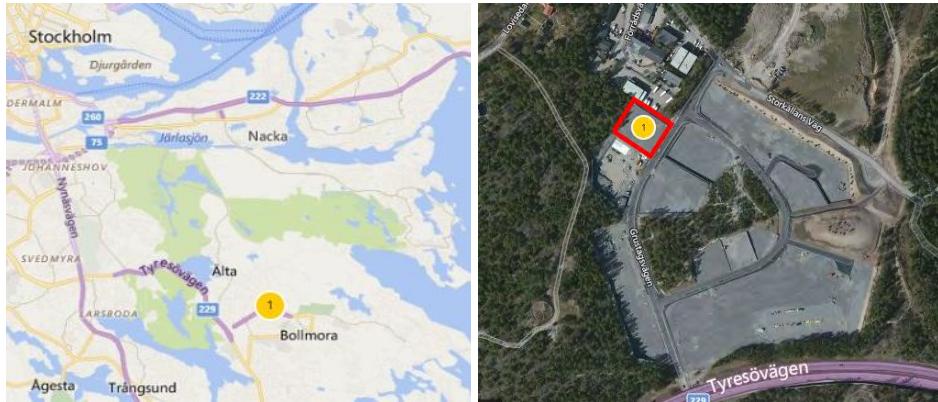
## 7. Ältaberg, Nacka



Fastigheten såldes i september 2013 till köpeskillingen 5 435 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 8. Tomtarealen uppgår till 4 181 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältaberg Företagshus AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.



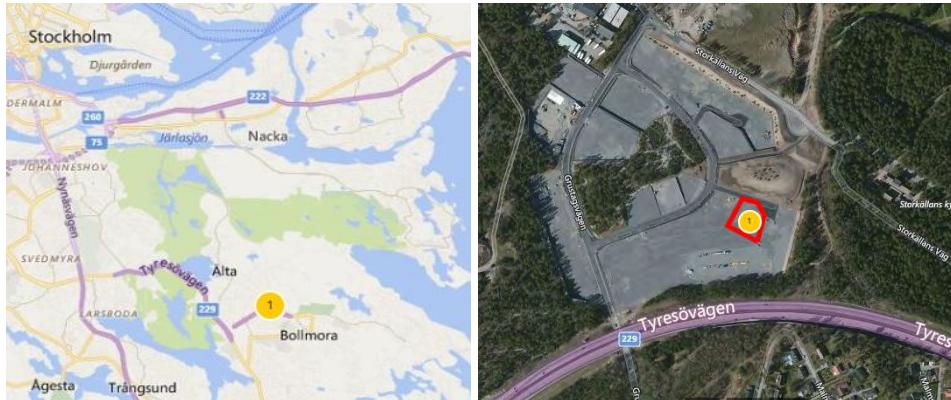
### 8. Älta 10:31, Nacka



Fastigheten såldes i mars 2013 till köpeskillingen 3 977 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 2. Tomtarealen uppgår till 3 059 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Thuresson Estate AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

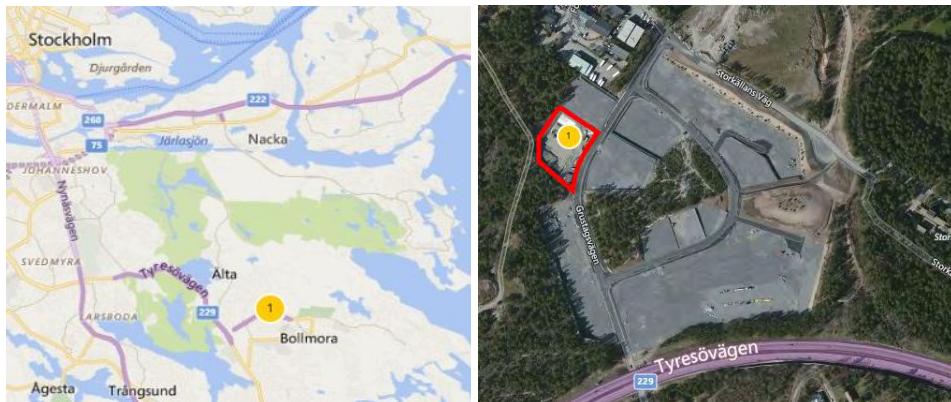


### 9. Älta 10:50, Nacka



Fastigheten såldes i januari 2013 till köpeskillingen 2 383 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 17. Tomtarealen uppgår till 1 833 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Tekno-Bygg i Stockholm AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

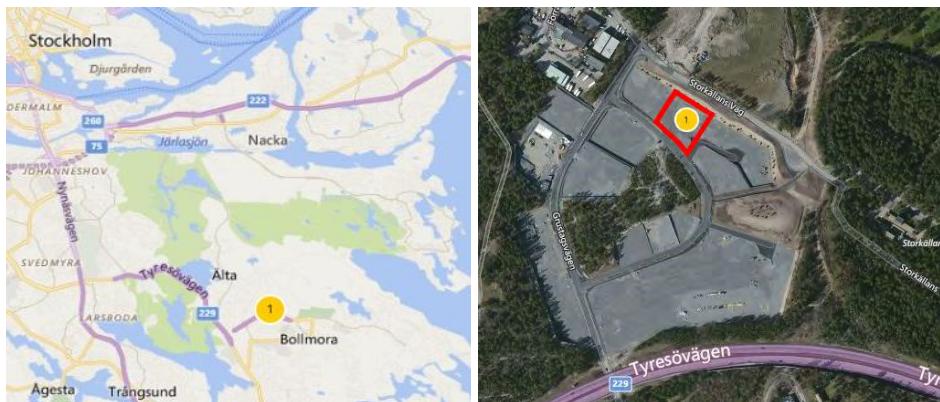
### 10. Älta 10:32, Nacka





Fastigheten såldes i mars 2012 till köpeskillingen 6 055 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomttyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsgatan 4. Tomtarealen uppgår till 4 658 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Alentec & Orion AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomttyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

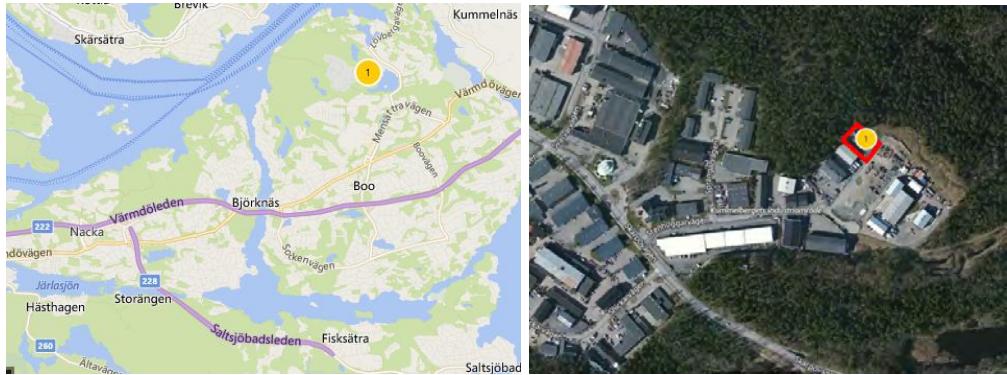
### **11. Älta 10:39, Nacka**



Fastigheten såldes i juli 2012 till köpeskillingen 4 048 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomttyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 5. Tomtarealen uppgår till 3 114 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Jugge Larsson AB har sålt marken till Larsson & Villarp Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomttyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

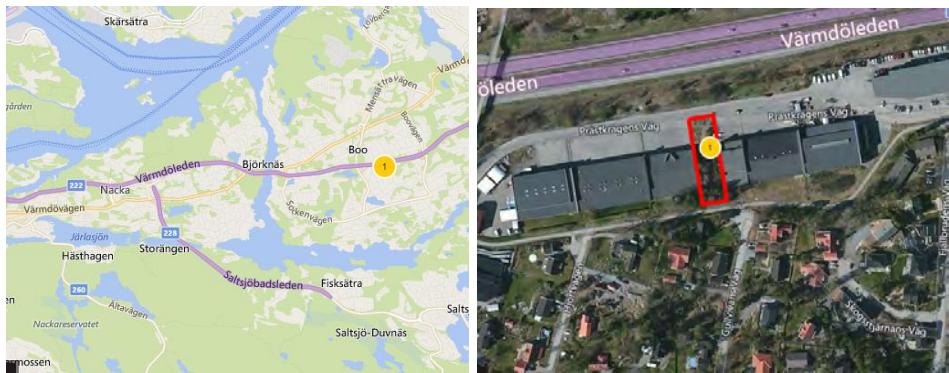


### 12. Skarpnäs 8:20, Nacka



Fastigheten såldes i augusti 2013 till köpeskillingen 2 000 000 kr eller **1 333 kr/m<sup>2</sup>** tomta. Fastigheten är belägen i Kummelbergets industriområde och har adressen Stenhuggarvägen 9C. Tomtarealen uppgår till 1 500 m<sup>2</sup>. Området är till stor del utbyggt under 1980-talet och består av industrier. Detaljplanen anger för fastigheten industri som inte är störande för omgivningen. Högsta tillåten byggnadshöjd är 8 m. Wallin & Vallin Ljus AB har sålt fastigheten till Bright Equipment i Stockholm AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift och gatukostnader, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

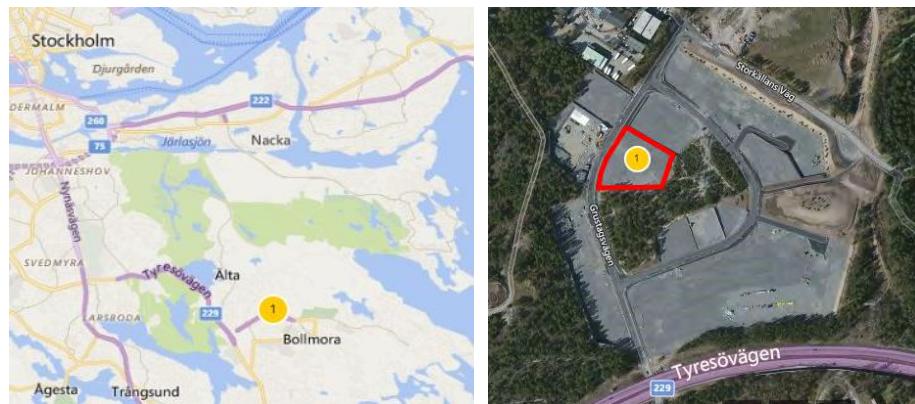
### 13. Lännersta 55:5, Nacka





Fastigheten såldes i maj 2013 till köpeskillingen 2 500 000 kr eller **2 067 kr/m<sup>2</sup>** tomta. Fastigheten är belägen i Orminge intill Värmdöleden. Adressen är Prästkragens väg 38. Tomtarealen uppgår till 1 209 m<sup>2</sup>. Området är till stor del utbyggt under 2000-talet och består av industrier och handel. Detaljplanen anger för fastigheten industri och kontor som inte är störande för omgivningen. Högsta tillåten byggnadshöjd bedöms vara 9,5 - 12,5 m. Exploateringsgraden är 1,0, d v s 1 209 m<sup>2</sup> BTA. Säljare var en privatperson och köpare var TP1 Fastighet AB. Fastigheten bedöms vara grovplanerad vid försäljningen. **Kostnader bedöms tillkomma** för anslutning till vatten- och avlopp. Fastigheterna i området bedöms ha en exploateringsgrad om mellan 50 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

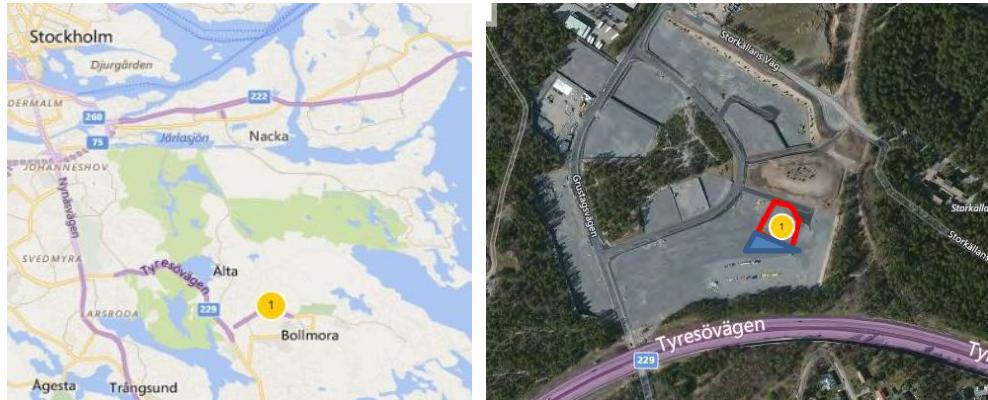
#### 14. Älta 10:36, Nacka



Fastigheten såldes i september 2014 till köpeskillingen 6 097 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 5. Tomtarealen uppgår till 4 690 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri, kontor och handel med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältabergs Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.



### 15. Del av Älta 10:1, Nacka



Fastigheten såldes i oktober 2015 till köpeskillingen 640 000 kr eller **1 600 kr/m<sup>2</sup>** tomta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och är tilläggsmark till fastigheten Älta 10:50 som har adressen Örkroken 17. Tomtarealen uppgår till 400 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri, kontor och handel med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 eller 18 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältabergs Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

#### Analys

Antalet försäljningar bedöms vara tillräckliga för att bedöma värdenivån för industrier i Älta i Nacka kommun, dock saknas försäljningar med samma geografiska läge som värderingsobjektet. Trots att det finns en osäkerhet bedöms värdenivån kunna bedömas för värderingsobjektet med stöd av urvalet. Ortsprismaterialet för försäljningar i Nacka kommun indikerar ett värde för industrimark om mellan 1 300 – 1 900 kr/m<sup>2</sup> tomta, exklusive kostnader för gator och vatten- och avlopp. Medelpriset uppgick till knappt 1 500 kr/m<sup>2</sup> tomta.

Försäljningarna har skett i Älta och Kummelbergets industriområde som har ett mer ocentralt läge jämfört med värderingsobjektet. Förutom ett mycket centralt läge har värderingsobjektet tillgång till djuphamn för sjötransporter. Närheten till trafikleder som förbinder området till Nynäsvägen för transporter söderut och till E4:an för sydliga och nordliga transporter gör fastigheten attraktiv.

Försäljningarna kring 1 300 kr/m<sup>2</sup> tomta avser tomter som sålts av Nacka kommun i Älta verksamhetsområde. Priserna hos Nacka kommun har legat fast i några år. Priserna avser exklusive kostnader för VA-kostnader. Försäljningarna i det högre intervallet eller uppemot 1 900 kr/m<sup>2</sup> tomta avser fastigheter med ett läge intill stora trafikleder och tomter i Kummelbergets industriområde.

Värdet för fastigheten kan med ledning av ortsprismaterialet bedömas till mellan **1 500 – 2 000 kr/m<sup>2</sup> tomta, exklusive VA-kostnader.**



## Försäljning – Sicklaön 41:4

Redovisat ortsprismaterial avser försäljningar från år 2011 till 2016. Försäljningarna är dock belägna i Kummelbergets industriområde och i Älta vilket har ett mer ocentralt läge jämfört med värderingsobjektet. En industrifastighet som har ett nära läge till värderingsobjektet är Sicklaön 41:4 som har adressen Enspännarvägen 2 och ligger nära Nacka Strand. Fastigheten har en tomtareal om 5 158 m<sup>2</sup> och fastigheten såldes 2006-02-24 till priset om 4,5 miljoner kr eller 872 kr/m<sup>2</sup> tomta. Fastigheten är bebyggd år 2006 med en lagerbyggnad om 1 250 m<sup>2</sup>, vilket ger en exploateringsgrad om ca 25 procent.

Försäljningspriset i 2016 års värdenivå kan bedömas genom att applicera värdeförändringen av industrifastigheter i Nacka under perioden år 2006 till 2016. Priserna på industrifastigheter i Skarpnäs i Nacka bedöms ha ökat sedan år 2006 med mellan +80 - 103 procent, baserat på ett ortsprismaterial om 10 försäljningar i Skarpnäs och 29 försäljningar i Stockholm. Om värdeökningen i Skarpnäs och i Stockholm appliceras på den försällda fastigheten, Sicklaön 41:4, motsvarar priset om 872 kr/m<sup>2</sup> år 2006 ett pris om mellan **1 570 – 1 770 kr/m<sup>2</sup> tomta**.

## Ortspris – industrimark med hamnläge

Antalet industrimark med hamnnära läge eller direkt hamnläge är få och en fastighetsmarknad saknas. Mark med hamnläge ägs i många orter av kommunerna själva eller av stora företag inom oljebranschen. I flera städer som Västerås, Stockholm, Norrköping m fl pågår en ändring av användningen för hamnnära eller industrier belägna med hamnläge. Städer växer och behovet av attraktiv mark tränger undan industrier samtidigt som industribranschen minskar i Sverige. För att kunna bedöma en värdenivå för hamnnära industrifastigheter i Nacka har det geografiska området för jämförelsematerial utökats till att gälla hela Sveriges större orter med sjöläge.

För perioden år 2014 och 2015 har det skett 6 försäljningar. Försäljningarna har skett i Malmö, Norrköping, Härnösand, Landskrona och Hudiksvall. Försäljningspriserna uppgick till mellan 207 – 1 706 kr/m<sup>2</sup> tomta. Två fastigheter i Malmö såldes för 1 016 kr/m<sup>2</sup> och 1 706 kr/m<sup>2</sup>. I Landskrona såldes en hamnnära industri för 1 441 kr/m<sup>2</sup> tomta.

Värdet kan för fastigheter med hamnläge i värderingsobjektets läge i Nacka kommun **grovt** bedömas, med beaktande av försäljningar i övriga Sverige, till mellan **1 500 – 2 200 kr/m<sup>2</sup> tomta**.

## Arrende – Loudden

Loudden är tillsammans med Bergs depå de två depåer för bränsleförsörjning som finns i Stockholm. Oljehamnen på Loudden började byggas i slutet av 1920-talet och har ett 90-tal cisterner med en lagringskapacitet om ca 330 000 m<sup>3</sup>, där huvuddelen fortfarande är i bruk. I slutet av 1990-talet beslutade Stockholms kommun att Loudden ska avvecklas. Avtal med arrendatorerna på området tecknades år 2004 som har förlängts på oförändrade villkor till



2016-12-31 med möjlighet till förlängning till 2019-12-31 då avtalet slutar att gälla. Louddens areal uppgår till 210 000 m<sup>2</sup>. Arrendeavtalen ger en intäkt om 9,0 miljoner kr år 2013. Arrendeavgiften är från 2004.

En arrendeavgift om 9,0 miljoner kr för 210 000 m<sup>2</sup> tomta området indikerar ett markvärde, med en avgäldsränta om 3,5 procent, på 257 miljoner kr eller 1 224 kr/m<sup>2</sup> tomtareal. Värdeuppgången för industriområdena bedöms uppgå till mellan +80 – 120 procent under perioden mellan år 2004 och 2016. Med en värdeuppgång på +100 procent av 2004 års arrendeavgift blir det indikerade värdet på marken ca **2 500 kr/m<sup>2</sup> tomta området**.

## Arrende/tomträtt av hamnar i Sverige

Mark vid hamnar arrenderas ut av flera kommuner eller kommunala bolag till företag verksamma inom hamnindustri och oljeindustri. Arrendet utgör en hyra på mark som med en avkastningsränta indikerar värdet på marken. Arrendet i jämförbara lägen har noterats. De jämförbara lägena är hamnar i Norrköping, Gävle, Lysekil och Stockholm. Arrendena varierar mellan 5 – 250 kr/m<sup>2</sup> tomta området. Arrendet om 5 kr/m<sup>2</sup> tomta området gäller ett avtal där arrendet baseras på verksamhetens lönsamhet. Det längsta utgående arrendet är 5 kr/m<sup>2</sup> och kan som högst bli 20 kr/m<sup>2</sup> tomta området. Flera arrendatorer är kommunala hamnbolag. Arrendeavgifterna bedöms uppgå till mellan **15 – 250 kr/m<sup>2</sup> tomta området**.

Arrendet i Norrköping uppgick till 26 kr/m<sup>2</sup> tomta området år 2010. Arrendet var 30 Mkr per år för en tomta om 1 150 000 m<sup>2</sup> tomtareal. I arrendet ingår isbrytning och farledsunderhåll.

I Gävle utarrenderar Gävle Hamn AB mark till en avgift om mellan 18 – 27 kr/m<sup>2</sup> tomta området. Avtalet varierar i löptid från ett år till 10 år. Det högre arrendet avser aktuella arrenden och sannolikt korta avtalsperioder och mindre arealer.

I Lysekil arrenderar Kolholmarna AB och Lysekils Hamn AB 98 500 m<sup>2</sup> mark av Lysekils kommun år 2014. Arrendet har en arrendeavgift om 5 kr/m<sup>2</sup> tomta området som basareras och ett tillägg beroende på verksamhetens vinst. Arrendet kan högst uppgå till 2 Mkr eller ca 20 kr/m<sup>2</sup> tomta området.

I Stockholms kommun arrenderar Stockholms Hamnar ut mark vid Värtan med hamnläge för 250 kr/m<sup>2</sup> tomta området per 2016.

Västerås kommun arrenderar ut mark i hamnen till mellan 25 – 30 kr/m<sup>2</sup> tomta området.

Arrendenivåerna varierar kraftigt med geografiskt läge. Arrendena varierar mellan 15 – 250 kr/m<sup>2</sup> tomta området, vilket indikerar ett markvärde, med ett avkastningskrav om 3,5 procent, om mellan **430 – 7 140 kr/m<sup>2</sup> tomta området**.



## Slutlig värdebedömning – exklusive justering

Värdet på fastigheten kan med ledning av ortsprismetoderna och arrenden bedömas till mellan 1 600 – 2 000 kr/m<sup>2</sup>. Värdet för fastigheten bedöms till **1 900 kr/m<sup>2</sup>** tomta eller till totalt **295 000 000 kr**, beräknat på markarealen om 155 983 m<sup>2</sup>. Värde för vattnet bedöms saknas.

## Justering med avseende på låg exploatering

I samband med förhandlingen om ny tomträttsavgåld år 1999 var parterna överens om att fastigheten är svår att exploatera jämfört med normala industritor. Hovrätten gjorde bedömningen om en reduktion om -25 procent av tomtvärdet. Parterna har följt Hovrättens bedömning. Bedömningen grundar sig i att fastigheten sluttar kraftigt mot Saltsjön och att tomtens huvudsakligen utgörs av berg.

Bedömningen som Hovrätten gjorde om en reduktion om -25 procent bedöms vara rimlig och ligger även till grund för denna värdebedömning. Markvärdet har bedömts till, före justeringar, till 296 miljoner kr. Reduktionen om -25 procent för låg exploatering blir såldes **-74 miljoner kr**.

## Kostnader för utsprängning och utfyllnad

Tomträttshavaren har själv gjort markförberedelser för byggnation och anläggning. Markförberedelserna avser utsprängning och utfyllnad. Det har beaktats i tidigare avgåldsförhandlingar och kommer även beaktas i denna värdering. Kostnaden ska avdras från markvärdet som ligger till grund för ny tomträttsavgåld. Kostnaden var år 1999 överenskommen mellan parterna till ett belopp om 13,5 miljoner kr, vilken baseras på beräkningar som gjorts av konsultföretaget Orrje & Co Scandiaconsult.

Kostnaden per 2016 kan bedömas genom en uppräkning av beloppet med inflationen. Vid föregående avgåldsreglering var parterna överens om en kombination av indexuppräkning med KPI och faktorprisindex för flerbostadshus. I januari år 1999 låg KPI på 256,2 och i mars år 2016 låg indexet på 315,7. Det ger en faktor om +1,23. Faktorprisindex år 1999 var 757,1 och år 2015 1 234. Fram till år 2016 har ökningen varit +1% vilket ger ett index om 1 246. Faktorprisindex ger en ökning om +1,65. Med en ökning om faktorn +1,65 blir kostnaden per mars 2016 ca **-22 miljoner kr**.



## Kostnader för VA

Tomten har anslutning till kommunalt VA, vilket ska tilläggas på markvärdet. Normalt står köparen för denna kostnad vilket även gäller för den aktuella tomträdden. Kostnaden för anslutning av VA uppgår till efter överenskommelse mellan parterna till 7,0 Mrkr per januari 1999. För att bedöma kostnaden eller markvärdepåslaget uppräknas kostnaden på samma sätt som stycket innan, Kostnader för utsprängning och utfyllnad. Med uppräkningsfaktorn 1,65 blir värdetillägget **+12 Mrkr**.

## Slutlig värdebedömning – inklusive justering

Värdet på marken har bedömts till 296 000 000 kr, före justering för låg exploatering och utsprängning och utfyllnad. Justeringsposterna uppgår till sammanlagt -84 000 000 kr (-74 000 000-22 000 000+12 000 000). Värdet för marken som ligger till grund för tomträtsavgälden bedöms uppgå till **212 000 000 kr**.

## Tomträtsavgäld

Objektet är upplåtet med tomträtt. Den årliga avgälden är 2 525 000 kronor. Aktuell avgäldsperiod är 20 år räknat från 1999-01-01.

Avgälden är oförändrad under avgäldsperioden, därefter kan den regleras. Det förutsätter att någon av parterna under näst sista året av avgäldsperioden väcker talan angående omprövning av beloppet för nästkommande period.

Avgäldsnivån bestäms i princip utifrån två parametrar. Dels av ett avgäldsunderlag bestående av markens värde vid tidpunkt för omreglering, dels av en ränta (avgäldsränta) som ska ge markägaren en skälig avkastning på dennes kapital.

Enligt praxis skall avgäldsräntan bestämmas med utgångspunkt i en längsiktig riskfri realränta på den allmänna kapitalmarknaden. Hittills har domstolarna ansett att denna är cirka 3,0 procent. Dessutom skall räntan korrigeras med hänsyn till den markvädestegring som sker under den period som avgälden är bunden, den s k triangleffekten.

En dom i Hovrätten år 2011 har fastställt avgäldsräntan till 3,25 procent för tioårig avgäldsperiod, vilket var en sänkning från den tidigare brukliga nivån 3,75 procent. För tjugoårig avgäldsperiod motsvarar det en sänkning från 4,5 till 3,5 procent. Avgäldsräntan inrymmer kompensation för triangleffekt. Det finns två domar i Hovrätten (T620-09 och F 472-15) där realräntan har bedömts till 2,5 procent respektive 2,75 procent. Triangleffekten (beaktande av vädestegring) har i Hovrätten bedömts till 0,25 procent och 0,17 procent för en 10-årig avgäld. Det ger en avgäldsränta som lägst till 2,67 procent. För en 20-årig avgäld är triangleffekten det dubbla eller 0,34 respektive 0,50 procent.



---

Avgäldestränta för värderingsobjektet har bedömts till 3,0 procent inklusive triangeleffekten.

Avgälden bedöms per 2016-03-23 uppgå till **6 360 000 kronor.**



# Marknadsvärde

## Allmänt

Värderingsobjektet utgör fastigheten (mark) på Sicklaön 13:83 i Nacka kommun. Fastigheten är uppläten med tomrätt till Circle K Sverige AB. Tomten har en areal om 441 483 m<sup>2</sup>, varav 155 983 m<sup>2</sup> mark och 285 500 m<sup>2</sup> vatten. Fastigheten utgörs av Bergs oljehamn och är en av Circle's depåer. Bergs oljehamn är en viktig plats för lagring och lastning av bunkerolja i Stockholm. I hamnen lastas ca 1,3 miljoner m<sup>3</sup> olja varje år. Fastigheten är belägen vid Nacka Strand intill bostadsområde och arbetsplatser i väster och söder och Nyckelviken i öster. Gällande avgäldsperiod löper mellan 1999-01-01 till 2019-01-01 och ny tomrätsavgäld har bedömts från 2019-01-01 i 2016 års värdenivå. Värderingen baseras på ett ortsprismaterial i Nacka kommun men även för industrier i Sverige med hamnläge.

## Marknadsvärde

Efter en sammanvägning av resultaten i de tillämpade värderingsmetoderna bedöms marknadsvärdet för Sicklaön 13:83 (mark), Nacka vid värde tidpunkten 24 mars 2016 ligga kring 212 000 000 kr och tomrätsavgäld om 6 360 000 kr per år som mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadsvärdet:

**212 000 000 kr, efter justeringar**

Två hundra tolv miljoner kronor

Tomrätsavgäld

**6 360 000 kr per år**

Sex miljoner tre hundra sextio tusen kronor

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-05-12

  
 Anders Almqvist  
 Civ. Ing, Auktoriserad fastighetsvärderare  
 MRICS

AUKTORISERAD  
**FASTIGHETSVÄRDERARE**



FS Fastighetsstrategi AB  
 Box 7644

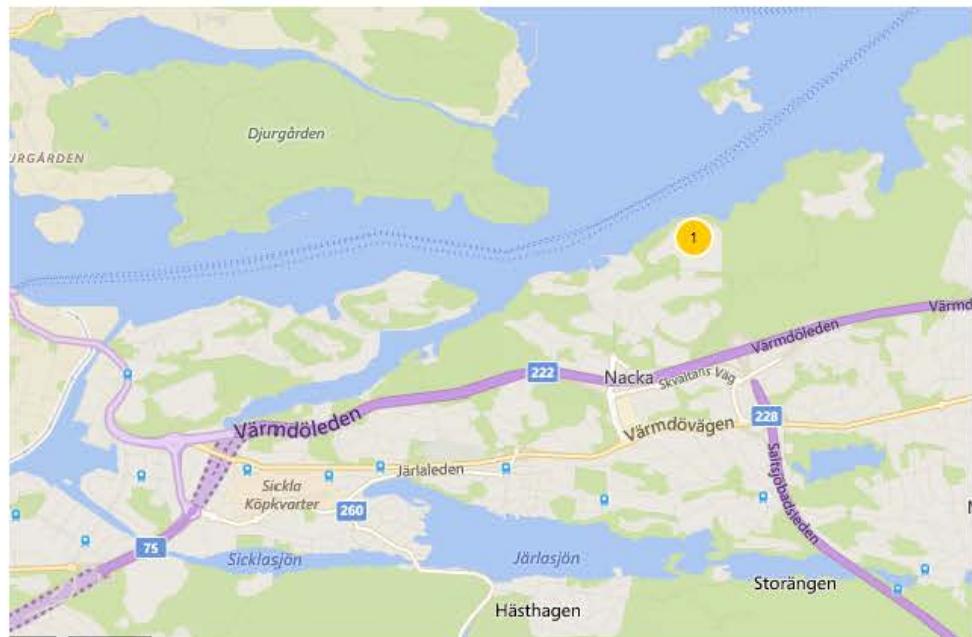
103 94 Stockholm

Telefon 08 - 545 297 30

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



Bilaga 1 – Karta





## Bilaga 2 – Fotografier





## Bilaga 2 - Fotografier





## Bilaga 2 – Fotografier





## Bilaga 2 – Fotografier





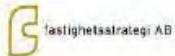
---

Bilaga 2 – Fotografier





## Bilaga 3 – Utdrag FDS

**FASTIGHET****NACKA SICKLAÖN 13:83**

**Fastighetsnyckel:** 010380612      **Aktualitet FR:** 2011-11-15  
**Län:** 01, STOCKHOLM      **Kommun:** 82, NACKA  
**Distrikt:** 212104, Nacka  
**Församling (2015-12-31):** 1, Nacka

**TIDIGARE BETECKNING**

A-NACKA SICKLA 1 21  
A-NACKA \* STG 2244  
**Registrerat:** 1983-06-15      **Akt:** 0182K-RF2709  
A-NACKA SICKLAÖN 13 83

**URSPRUNG**

NACKA SICKLAÖN 5:1

**AREAL**

<b>Totalareal:</b>	<b>Varav land:</b>	<b>Varav vatten:</b>
441 483 kvm	155 983 kvm	285 500 kvm
44,1483 ha	15,5983 ha	28,55 ha

**KOORDINATER**

<b>Punkttyp:</b>	<b>N:</b>	<b>E:</b>	<b>Gå till:</b>
Central	6579987.2	680457.2	
	5580081 (RT90)	1534709 (RT90)	

**ÅTGÄRDER**

	<b>Datum:</b>	<b>Akt:</b>
<b>Fastighetsrättsliga</b>		
Avsöndring	1883-02-12	0182K-12364
Ägostyckning	1898-06-30	01-NAC-79
Gränsbestämning	1957-09-21	0182K-2805
Gränsbestämning	1963-05-27	0182K-5189
Avsöndring (ALT.AKT 0182K-12364)	1883-02-12	01-NAC- AVS435
Gränsbestämning	1957-09-21	01-NAC-1283
<b>Tekniska</b>		
Arealutredning	1978-01-12	0182K- RF2221

**ADRESS**

<b>Adress:</b>	<b>Postnr:</b>	<b>Postort:</b>	<b>Kommundel:</b>
Skönviksvägen 2	131 49	Nacka	Nacka

**LANTMÄTERIKONTOR**

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

**PLANER**

S 39



## Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 13 83

**Plan:** Stadsplan  
**Aktbeteckning:** 0182K-5436 **Beslutsdatum:** 1966-05-13  
**Anmärkning:** GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT  
**Berörd** NACKA  
**kommun:**

Sök efter InfoPlan.

**S 328**

**Plan:** Stadsplan  
**Aktbeteckning:** 0182K-12271 **Beslutsdatum:** 1982-10-06  
**Hänv. till beslut:**  
 010028204 010036568 010042130 010081508  
**Berörd** NACKA  
**kommun:**

**RÄTTIGHETER***Redovisningen kan vara ofullständig.*

Avtalservitut Akt: 01-IM8-59/1.1  
 Avtalsservitut Akt: 01-IM8-94/30447.1

Sök efter InfoRätt.

**INSKRIVNING ALLMÄNT**

**Aktualitet:** 2016-01-14  
**Senaste ändring för fastigheten:** 2014-11-19 10:01:51.441

**Inskrivningskontor**  
 LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING  
 Kontorsbeteckning: A124  
 761 80 NORRTÄLJE  
 Tel: 0771-636363

**LAGFART**

**Ägare:**  
 212000-0167  
 NACKA KOMMUN  
 131 81 NACKA  
**Dagboksnr:** 54/549  
**Inskrivningsdag:** 1954-06-16  
**Beslut:** Beviljad  
**Fång:** Köp 1954-06-03  
**Andel:** 1/1  
**Anmärkning:**  
 Dagboksnr: 81/2689 Beslut: Beviljad  
 Anm.: Anmärkning

**TOMTRÄTT**

**Innehavare:**  
 556000-6834  
 SVENSKA STATOIL AB  
 118 88 STOCKHOLM



## Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 13:83

**Dagboksnr:** 59/1  
**Inskrivningsdag:** 1959-06-03  
**Beslut:** Beviljad  
**Fång:** Upplåtelse av tomträtt 1958-11-07  
**Andel:** 1/1

**Aktuellt namn hos Bolagsverket:** Statoil Fuel & Retail Sverige AB

**UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT \***

**Inskrivningsdag:** 1959-06-03 **Dagboksnr:** 59/1  
**Beslut:** Beviljad  
**Upplåtelsedag:** 1959-01-01 **Ändamål:** INDUSTRI

**Årlig avgäld:** SEK 2 525 000  
**Avgäldens start:** 1959-01-01  
**Avgäldsperiod:** 20 år

**Uppsägning får ske till:** 2019-01-01 därefter med 40 års perioder.

**Inskräckning:** Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas  
**Anmärkning:**  
Dagboksnr: 14/508 Beslut: Beviljad  
Anm.: UPPSÄGNING

**ÄLDRE FÖRHÄLLANDE \***

**Akt:** T77/2710

**Akt:** T97/39318

**Akt:** T02/1232

**INTECKNINGAR \***

**Antal intekningar:** 8st **Summa:** 2 850 000  
**Skriftligt pantbrev** Företrädesordning 2  
**Inskr.dag:** 1960-11-09 **Dagboksnr:** 60/1  
**Belopp:** SEK 500 000

**Skriftligt pantbrev** Företrädesordning 3  
**Inskr.dag:** 1960-11-09 **Dagboksnr:** 60/2  
**Belopp:** SEK 500 000

**Skriftligt pantbrev** Företrädesordning 4  
**Inskr.dag:** 1960-11-09 **Dagboksnr:** 60/3  
**Belopp:** SEK 500 000

**Skriftligt pantbrev** Företrädesordning 5  
**Inskr.dag:** 1960-11-09 **Dagboksnr:** 60/4  
**Belopp:** SEK 500 000

**Skriftligt pantbrev** Företrädesordning 6  
**Inskr.dag:** 1960-11-09 **Dagboksnr:** 60/5  
**Belopp:** SEK 200 000

**Skriftligt pantbrev** Företrädesordning 7  
**Inskr.dag:** 1960-11-09 **Dagboksnr:** 60/6  
**Belopp:** SEK 500 000

**Skriftligt pantbrev** Företrädesordning 8



## Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 13 83

**Inskr.dag:** 1960-11-09 **Dagboksnr:** 60/7  
**Belopp:** SEK 100 000

**Skriftligt pantbrev** Företrädesordning 9  
**Inskr.dag:** 1960-11-09 **Dagboksnr:** 60/8  
**Belopp:** SEK 50 000

**INSKRIVNINGAR**

**Avtalsservitut** Företrädesordning 1  
**Inskr.dag:** 1959-06-03 **Dagboksnr:** 59/1  
**OMRÅDE**

**ANTECKNING**

Inga anteckningar hittades.

**MER INFORMATION**

Det finns 77 byggnad(er) på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

**TAXERING**

**Taxeringsenhet:** 129459-1 (433 Industrienhet, annan övrig byggnad)  
**Taxeringsår:** 2013  
**Taxeringsvärde i tkr:** 104 009  
**Tax.enhet avser:** Hel registerfastighet  
**Areal:** 155 983

**Ägare:**

**556000-6834**  
Statoil Fuel & Retail Sverige AB  
118 88 STOCKHOLM  
Juridisk form: Övriga aktiebolag  
Andel: 1/1

**Värderingsenhet:****Industrimark**

**Tillhör tax.enhet:** 129459-1 (433 Industrienhet, annan övrig byggnad)  
**Skatteverkets id:** 56316043  
**Tax.värde i tkr:** 86 000  
**Justeringsorsak:**  
**Riktvärdeområde:** 182124  
**Riktvärde tomtmark i kr/kvm:** 1 100  
**Tomtareal i kvm:** 155 983

**Värderingsenhet:****Industribyggnad värderad enl. prod.kostn.metoden**

**Tillhör tax.enhet:** 129459-1 (433 Industrienhet, annan övrig byggnad)  
**Skatteverkets id:** 300484598  
**Tax.värde i tkr:** 6 120  
**Justeringsorsak:**  
**Byggnadstyp:** Övrig  
**Nybyggnadsår:** 1987  
**Värdeår:** 1987



## Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 13:83

<b>Återanskaffningskostn. i tkr:</b>	46 349
<b>Återst. ek. livslängd (&lt;5 år):</b>	Nej
<b>Under byggnad:</b>	Nej
<b>Värderingsenhet:</b>	<b>Industribyggnad värderad enl. prod.kostn.metoden</b>
<b>Tillhör tax.enhet:</b>	129459-1 (433 Industrienhet, annan övrig byggnad)
<b>Skatteverkets id:</b>	56317043
<b>Tax.värde i tkr:</b>	1 629
<b>Justeringsorsak:</b>	
<b>Byggnadstyp:</b>	Övrig
<b>Nybyggnadsår:</b>	1959
<b>Om-/tillbyggnadsår:</b>	1988
<b>Värdeår:</b>	1964
<b>Nybyggnadskostnad i tkr:</b>	181
<b>Om-/tillbyggnadskostnad i tkr:</b>	1030
<b>Återanskaffningskostn. i tkr:</b>	12 066
<b>Återst. ek. livslängd (&lt;5 år):</b>	Nej
<b>Under byggnad:</b>	Nej
<b>Värderingsenhet:</b>	<b>Industribyggnad värderad enl. prod.kostn.metoden</b>
<b>Tillhör tax.enhet:</b>	129459-1 (433 Industrienhet, annan övrig byggnad)
<b>Skatteverkets id:</b>	84715043
<b>Tax.värde i tkr:</b>	10 260
<b>Justeringsorsak:</b>	
<b>Byggnadstyp:</b>	Övrig
<b>Nybyggnadsår:</b>	1947
<b>Om-/tillbyggnadsår:</b>	1988
<b>Värdeår:</b>	1963
<b>Nybyggnadskostnad i tkr:</b>	3
<b>Om-/tillbyggnadskostnad i tkr:</b>	1259
<b>Återanskaffningskostn. i tkr:</b>	77 200
<b>Återst. ek. livslängd (&lt;5 år):</b>	Nej
<b>Under byggnad:</b>	Nej

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader



## Bilaga 4 – Allmänna villkor för värdeutlåtande

### ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÄTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsco Advice AB, Savills Sweden AB och Sveta AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderingsord, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom ASPECT och är avsedda för aktionsmede värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på egen grund eller liknande värderingsuppgdrag inom Sverige. Sänt 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, samfölelse 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 fastighetsställbehör och byggnadsställbehör, dock ej industriställbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatt vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vid gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning informationen därmed lämnats skrillig till uppdragsgivaren/ägaren eller desses ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller desses ombud har det förutsatts att värderingsobjekter inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rättigheter över egendomen samt att värderingsobjekter inte belastas av betydande nöjer, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjekter inte är föremål för tvist i något avseende.

#### 2 Försättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innehålls i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedrivits vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller desses 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 desses ombud.
- 2.2 De aror som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller desses ombud. Värderaren har förlikat sig på dessa aror och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men arorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Arorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderättar, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopier av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller desses ombud.
- 2.4 Värderingsobjekten räknats dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom plantförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillsänd 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 miljömessig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller värde man som 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 miljömessig belastning.

#### 4 Beskrivning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär beskrivning. Utörd beskrivning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarcens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjekten beskrivs här det skick och den standard som okular/beskrivningen indikerade vid beskrivningstillfället.
- 4.2 Värderaren har inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värde. Inget ansvar tas för
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörelseringar eller elektriska komponenter.

#### 5 Ansvar

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

#### 6 Värdeutlåtandets aktsamhet

- 6.1 Bermede på att de faktorer som påverkar värderingsobjekts marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värderingspunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framrida 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 offistelse om faktisk framtid kassaflödes- och värdeutveckling.

#### 7 Värdeutlåtandets ansändande

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

T O M T R Ä T T S A V T A L

Mellan Nacka stad genom dess Drätselkammare, nedan kallad Staden, och Svenska Esso AB, nedan kallat Esso, har följande avtal träffats.

§ 1:1 Staden upplåter till Esso från och med den 1 januari 1959 med tomträtt enligt gällande lag den Staden tillhöriga stadsägan nr 2244, tidigare benämnd fastigheten Sickla 1<sup>21</sup>, i Nacka stad jämte till stadsägan hörande vattenrätt.

1:2 Stadsägan upplåtes i befintligt skick.

1:3 Stadsägans jämte den till densamma hörande vattenrättens storlek och läge framgå av till detta avtal fogad karta (bil. 1). Fastighetens markareal uppgår till ca 161.000 kvm.

§ 2:1 Den årliga tomträtsavgälden skall utgöra 200.000:- kronor.

2:2 Tomträtsavgälden skall med kr 50.000:- betalas kvartalsvis i förskott senast andra helgfria dagen i varje kvartal.

2:3 Beträffande ändring av tomträtsavgälden under avtalstiden skall gälla bestämmelserna i 4 kap. lagen om nyttjanderätt till fast egendom §§ 10-12. Varje tidsperiod skall omfatta tjugo (20) år. Den första perioden skall räknas från den 1 januari 1959.

§ 3 Stadsägan upplåtes för att användas för industriell eller annan därmed jämförlig verksamhet, t.ex. såsom oceanupplag för import och distribution av petroleumprodukter jämte därmed förenlig verksamhet.

§ 4:1 Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skola underställas Staden för godkännande, innan byggnadslov sökes.

4:2 Inom stadsägan skall Esso vidtaga sådana anordningar, att utrymme finnes tillgängligt för parkering av samtliga de fordon, vilka på en gång berördes uppställas av Esso och Essos personal.

§ 5:1 Staden skall på egen kostnad under avtalstiden underhålla året runt för tung lastbilstrafik fullt trafikabel väg fram till stadsägan. I underhållet ingår vinterväghållning.

- 5:2 Staden skall vidare på egen bekostnad under avtalstiden underhålla vattenledningen fram till stadsägan.
- § 6:1 Någon lösen skyldighet av Essos anläggningar på stadsägan vid avtalstidens utgång skall icke åligga Staden.
- 6:2 Om Staden så påfordrar, skall Esso, därest detta avtal upphör att gälla, på egen bekostnad borttaga vad som av anläggningen uppförts ovan jord.
- 6:3 Därest detta avtal upphör att gälla, äger Esso på egen bekostnad borttaga samtliga av Esso uppförda byggnader, cisterner, installationer o.d.
- § 7 För kontroll och tillsyn är Esso pliktigt att lämna Staden erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.
- § 8 Esso medgiver, att Staden eller annan, som därtill har Stadens tillstånd, må framdraga och vidmakthålla ledningar i eller över stadsägan med erforderliga ledningsstolpar och infästningsanordningar å byggnad, där sådant utan avsevärd olägenhet för Esso kan ske. Esso är pliktigt att utan ersättning tåla hämed förenat intrång och utnyttjande men är berättigat till ersättning för skada å byggnad eller annan anläggning å stadsägan.
- § 9 Esso må ej utan Stadens medgivande i tomträdden upplåta servitut eller annan särskild rättighet än panträtt eller nyttjanderätt.
- § 10:1 Beträffande uppsägning av detta avtal skall gälla bestämmelserna i 4 kap. lagen om nyttjanderätt till fast egendom, §§ 13-16.
- 10:2 Första perioden skall avse sextio (60) år från den 1 januari 1959 räknat och varje följande period fyrtio (40) år från utgången av närmast föregående period.
- 10:3 Uppsägning av detta avtal från Stadens sida skall ske skriftligen fem år före periodens utgång.
- § 11 Det åligger Esso att svara för och fullgöra alla stadsägan och tomträdden avseende, på upplåtelsetiden belöpande, nu förefintliga och framdeles uppkommande utskylder, förpliktelser och onera av vad slag de vara må, såsom fastighets- och gaturenhållning, vattenförsörjning och sotning.
- § 12 Det åligger Esso att på sätt angives i lagen om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt söka inskrivning av tomträdden. Vid överlätelse av tomträdden åligger det Esso att omedelbart göra anmälhan om överlätelsen till Staden, som å tomträckontraktet tecknar bevis att sådan anmälhan verkställts.

§ 13 Mål angående omprövning eller jämkning av avgäld, klander av uppsägning eller bestämmande av löseskilling upptages enligt lag av expropriations-domstol.

§ 14:1 Det anmärkes, att en större avloppstunnel från Stockholm till Kungshamn i Nacka avses att dragas under stadsägan, dock icke närmare vattnet än vid den med xxx markerade linjen på kartan (bil. 1) och icke heller på högre nivå över vattenytan än + 20 m.

14:2 Staden eller den Staden anvisar skall utan Essos hörande äga framdraga denna tunnel. Esso skall vid planläggningen av sin depå taga hänsyn här till.

§ 15 I övrigt skola för detta avtal gälla bestämmelserna i 4 kap. lagen om nyttjanderätt till fast egendom. Nacka den 7 nov. 1958.

För Nacka stads drätselkammare

Jämlikt stadsfullmäktiges bemynligen  
den 27.10.1958

SVENSKA ESSO AKTIEBOLAG

*Erik Olofsson*

*Hans J. Juhngren*

Bevittnas:

Litter Eric Olofsson nr  
Alle Gestalms ägendar  
namndecknings bevittnas:  
Ynn Sjöström *Dagboksperson*



Part of Alimentation Couche-Tard

August 23, 2016

Anna Anisimova  
Markingenjör  
Nacka Kommun  
131 81 Nacka

**NACKA KOMMUN**

2016 -08- 25

Dnr .....  
Dpl .....

**Omreglering av tomträtsavgäld för fastigheten Sicklaön 13:83 (oljehamn vid Bergs gård)**

Vi hänvisar till ert brev daterat 1 juli 2016. Vi har tagit del av de värdebedömningar som Nacka kommun har låtit göra och vi delar inte bedömningen att avgälden bör uppgå till 6,5 MSEK per år att gälla från och med 1 januari 2019 och under kommande 20-års period. Vi kommer att ge i uppdrag till en oberoende värdarerare att göra ett utlåtande avseende storleken på tomträtsavgälden.

Vi noterar att vi enligt reglerna i 13 kapitlet jordabalken senast 31 december 2017 ska ha nått en överenskommelse om ny avgäld.

Men vänliga hälsningar,

**Joakim Persson**  
Senior Project Manager  
Supply Chain Optimization  
Transport Fuel Europe  
Global Fuels

e: [joakim.persson@circlekeurope.com](mailto:joakim.persson@circlekeurope.com)  
m: +46 70 429 61 11

Företagsadress  
Circle K Sverige AB  
118 88 Stockholm  
Sweden

Besöksadress  
Torkel Knutssongatan 24  
118 88 Stockholm  
Sweden

Telefon  
+46 8 429 60 00