



Kommunstyrelsen

Tid och plats: Kommunstyrelsen kallas till sammanträde 2024-01-24 kl. 08.30 i kommunhuset, rum Hävringe

Dag Bergentoft
Ordförande

Sekreterare
Sejla Hrustanovic

Nr Ärendemening

1. Information och föredragningar

08.30 - 09.00	VA – plan	Energiverkschef/VA-chef Jonny Jakobsson
09.15-10.45	Personaltema 1 för 2024 <ul style="list-style-type: none">Personalomsättning och kompetensförsörjningLäge och handlingsprogramAvgångsintervjuer för 2023	HR-chef, Henny Larsson och HR-konsult, Linnea Stenfeldt
11.00 - 11.30	Information om markupplåtelseavtal	Mark - och exploateringsstrateg, Maria Malmberg

2. E-förslag gratis kollektivtrafik för pensionärer

Linus Fogel (S) och Nina Wikström- Tiala (S) deltar inte i beslutet.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut enligt framskrivet förslag.

3. Statistikverksamhet

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut enligt framskrivet förslag.

4. ANDTS-strategi för Södermanland 2024-2026

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut enligt framskrivet förslag.

5. Markupplåtelseavtal (MUA) Vattenfall avseende fastigheterna Oxelö 7:3, Ingenjören 4, Ingenjören 5

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut enligt framskrivet förslag.

6. Firmatecknare för kommunstyrelsen 2024

Underlag skickas direkt i kallelsen till kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut enligt framskrivet förslag.

7. Delgivningar

8. Information från kommunstyrelsens ordförande och kommunchef



Kommunstyrelsen

9. Redovisning av delegationsbeslut

Underlag skickas direkt i kallelsen till kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut enligt framskrivet förslag.

10. Styrdokument för kommunens arbete med krisberedskap 2024-2027

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut enligt framskrivet förslag.

11. Utvärdering av policy för målstyrning och roller, kommunen som helhet 2023

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut enligt framskrivet förslag.

12. Uppdrag att utreda LOV LoU avseende hemtjänst

Linus Fogel (S) och Nina Wikström-Tiala (S) deltar inte i beslutet.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut enligt framskrivet förslag.

13. Höjt personalomkostnadspålägg 2024

Underlag skickas direkt i kallelsen till kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut enligt framskrivet förslag.

14. Ändrad nyupplåning 2024

Underlag skickas direkt i kallelsen till kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag till beslut enligt framskrivet förslag.

15. Kommunstyrelsens balanslista 2024

Underlag skickas direkt i kallelsen till kommunstyrelsen.



Datum
2023-11-14

Dnr
KS.2023.128

OXL2
621
v 1.0
2007-
03-13

Kommunstyrelseförvaltningen
Nils-Erik Selin

Kommunstyrelsen

E-förslag gratis kollektivtrafik för pensionärer

1. Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

E-förslaget avslås och är besvarat

2. Sammanfattning

Förslagsställaren framför att det under 2022 funnits möjlighet för pensionärer att åka gratis med bussarna under viss lågtrafik. Därför föreslås att det blir en permanent lösning och att tiden som pensionärer får åka gratis utökas, helst till dygnet runt som flera andra kommuner har.

I Sörmland har Eskilstuna och Strängnäs fria resor för personer 65 år och äldre under lågtrafik inom kommunen. För Oxelösunds del så är motsvarande inom zonen Oxelösund - Nyköping.

Fria bussresor har prövats tidigare och är en uppskattad service som uppmuntrar till ett ökat kollektivtrafikresande, vilket är bra ur många aspekter inte minst av klimatskäl.

Idag kostar det 260 kr per månad för en pensionär 65 år eller äldre att åka buss under lågtrafik (vardagar 9-14, 18-24 och helgdagar). Utifrån Region Sörmlands erfarenhet så är ett rimligt antagande att ca 40 procent av alla inom målgruppen hämtar ut ett gratis busskort. Om antagandet görs att ca 40 procent av alla i målgruppen hämtar ut ett gratis busskort så innebär ett införande av gratis busskort en ökad kostnad för kommunen på ca 350 000 kr per månad, dvs drygt 4 miljoner kr per år.

För närvarande finns inte dessa budgetmedel. E-förslaget föreslås därför avslås.

Beslutsunderlag

E-förslaget

Henny Larsson
Tf kommunchef

Nils-Erik Selin
Miljö- och samhällsbyggnadschef

Beslut till:

Förslagsställaren

Lämna ett förslag

Ärendenummer	221230-EFORSLAGET-YI95
Inskickat	2022-12-30 15:56

E-förslag

Rubrik	Gratis kollektivtrafik för pensionärer
Text	Det har under 2022 funnits möjlighet för pensionärer att åka gratis med bussarna under viss lågtrafik. Mitt förslag är att det blir en permanent lösning och att tiden som pensionärer får åka gratis utökas, helst till dygnet runt som flera andra kommuner har.
Namn	[REDACTED]
E-post	[REDACTED]



Datum
2023-12-18

Dnr
KS.2023.241

OXL2
621
v 1.0
2007-
03-13

Kommunstyrelseförvaltningen
Mats Nyman

Kommunstyrelsen

Statistikverksamhet

1. Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslut

Inom kommunstyrelseförvaltningen ska införas en avskild statistikverksamhet som avses i 24 kap. 8 § OSL

2. Sammanfattning

En avskild statistikverksamhet föreslås införas på kommunstyrelseförvaltningen. Anledningen är att det skulle ge kommunen tillgång till Statistiska Centralbyråns (SCB) leveranssystem för microdata (MONA). SCB kräver att kommunen har ett beslut gällande en avgränsad statistikavdelning för att kunna leverera det systemet, eftersom MONA-databasen innehåller individbaserad data och därför kräver att hanteringen ska omfattas av sekretess.

Tillgången till MONA möjliggör för kommunen att hämta hem unikt sammanställda rapporter efter kommunens behov samt möjliggör minskade beställningskostnader från SCB.

Förslaget innebär också att kommunstyrelseförvaltningen får hantera sekretessbelagd statistik. För att sekretess enligt 24 kap 8 § i offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) (OSL) ska omfatta statistikuppgifter måste en särskild funktion för framställning av statistik finnas.

Statistikverksamhet ska vara avgränsad från annan verksamhet.

Formellt beslut om avskild statistikverksamhet är ett krav för fortsatt åtkomst av data från Statistiska Centralbyråns (SCB) leveranssystem för microdata (MONA)

Beslutet innebär inga ekonomiska konsekvenser.

Henny Larsson
Tf kommunchef

Mats Nyman
Systemförvaltare

Beslut till:

Miljö – och exploatering (För kännedom)
Miljö- och samhällsbyggnadschef (För kännedom)
Kommunstrateg (För kännedom)



Datum
2024-01-03

Dnr
KS.2023.240

OXL2
621
v 1.0
2007-
03-13

Kommunstyrelseförvaltningen
Stina Jansson
0155- 381 17
majastina.jansson@oxelosund.se

Kommunstyrelsen

ANDTS-strategi för Södermanland 2024-2026

1. Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Kommunen ställer sig bakom det länsövergripande åtgärdsprogrammet för ANDTS-strategin för 2024-2026.
2. Tidigare kommunal och regional strategi, från 2016 respektive 2018, ersätts av den nya strategin.
3. Kommunchefen får i uppdrag att samordna och leda arbetet med åtgärdsplanens insatser.

2. Sammanfattning

Länsstyrelsen, i samverkan med andra aktörer har reviderat det tidigare åtgärdsprogrammet för strategin gällande alkohol, narkotika, dopningsmedel, tobaks- och nikotinprodukter och spel om pengar (sammanfattat ANDTS), den nya strategin gäller under två år (2024-2026).

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunen ska ställa sig bakom strategin och hantera de delar av insatsområdena som faller på kommunen.

3. Ärendet

Länsstyrelsen har reviderat den tidigare länsövergripande ANDTS- strategi, se bifogat dokument. Åtgärderna som enligt strategin ska initieras av kommuner behöver fördelas i de olika förvaltningarna.

Åtgärdsprogrammets mål:

- Tillgången till alkohol, narkotika, dopningsmedel och tobaks-och nikotinprodukter samt skadeverkningarna av spel om pengar ska minska.
- Barn och unga ska skyddas mot skadliga effekter orsakade av alkohol, narkotika, dopning, tobaks-och nikotinprodukter och spel om pengar
- Antalet barn och unga som börjar använda narkotika, dopningsmedel, tobaks-och nikotinprodukter eller debuterar tidigt med alkohol och spel om pengar ska minska.
- Antalet personer som utvecklar skadligt bruk eller beroende av alkohol, narkotika, dopningsmedel, tobaks-och nikotinprodukter och spel om pengar ska minska.

Datum

2024-01-03

KS.2023.240

- Personer med skadligt bruk, eller beroende ska utifrån sina förutsättningar och behov ha tillgång till vård och stöd av god kvalitet.
- Antalet personer som dör och skadas på grund av sitt eget eller andras bruk av alkohol, narkotika, dopningsmedel, tobaks-och nikotinprodukter eller spel om pengar ska minska.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att kommunen ska ställa sig bakom strategin och hantera de delar av insatsområdena som faller på kommunen.

Den nya strategin ersätter de tidigare fastställda kommunala (2016) och regionala (2018) strategierna och handlingsplanerna.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från kommunstyrelseförvaltningen 2024-01-03

Dokumentet *Revidering av åtgärdsprogrammet för ANDTS- strategi 2024-2026*

Henny Larsson
Tf kommunchef

Stina Jansson
Trygghetssamordnare

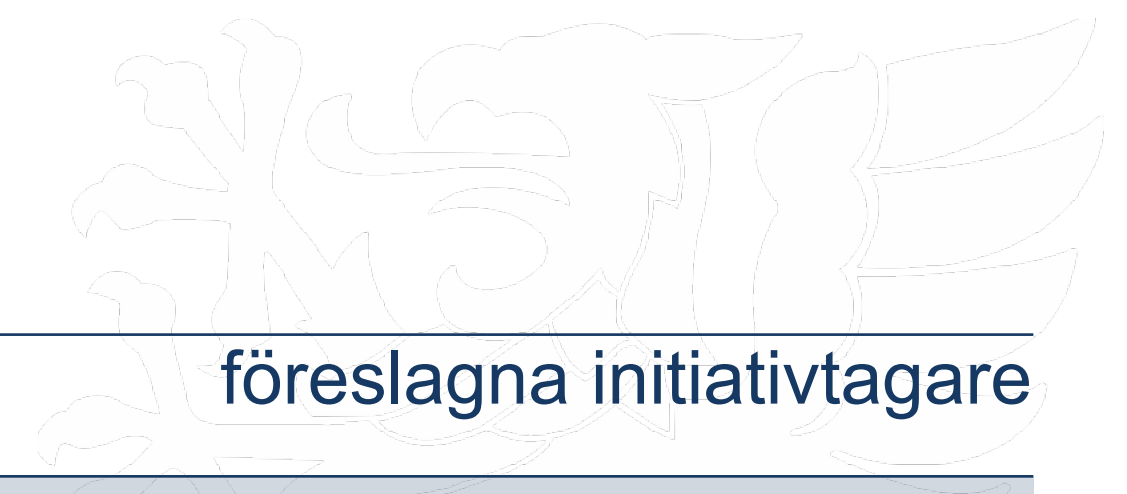
Beslut till

Länsstyrelsen (För kännedom)

Trygghetssamordnare (För åtgärd)

Revidering av åtgärdsprogrammet för ANDTS- strategi 2024-2026

Mål 1: Tillgången till alkohol, narkotika, dopningsmedel och tobaks- och nikotinprodukter samt skadeverkningarna av spel om pengar ska minska.



insatsområde	föreslagna aktörer	föreslagna initiativtagare
1) Verka för att näringsidkarens egenkontroll förbättras genom kontrollköp	Kommuner Länsstyrelsen Polismyndigheten	Kommuner
2) Fortsatt metodutveckling för såväl lokalt som regionalt samordnad tillsyn	Länsstyrelsen Polismyndigheten Kommuner	Länsstyrelsen Polismyndigheten Kommuner
3) Genomföra utbildning i alkohol- och tobakslagstiftningen om tillstånd och tillsyn för förtroendevalda politiker i kommunerna	Länsstyrelsen Kommuner	Länsstyrelsen
4) Arbeta med metoden Ansvarsfull alkoholserving	Kommuner Länsstyrelsen	Kommuner
5) Utveckla arbetet med metoden Krogar mot knark	Kommuner Länsstyrelsen Polismyndigheten	Kommuner Länsstyrelsen Polismyndigheten
6) Öka kunskapen om spelproblem och förekomst i olika grupper	Länsstyrelsen Kommuner Region Sörmland	Länsstyrelsen
7) Stärka det förebyggande arbetet mot spelproblem på relevanta arenor för olika målgrupper	Kommuner Länsstyrelsen Region Sörmland	Kommuner Länsstyrelsen
8) Utveckla verkningfulla kontaktvägar mellan myndigheterna för en ökad samverkan och löpnade dialog	Länsstyrelsen Kommuner Polismyndigheten	Länsstyrelsen



Mål 2: Barn och unga ska skyddas mot skadliga effekter orsakade av alkohol, narkotika, dopning, tobaks- och nikotinprodukter och spel om pengar

insatsområde	föreslagna aktörer	föreslagna initiativtagare
1) Öka kunskapen om och stärka stödet till barn och unga som har anhöriga med risk- eller missbruk.	Kommuner Region Sörmland Länsstyrelsen	Kommuner Region Sörmland
2) Utveckla föräldraskapsstöd som preventiv insats för ANDTS så att fler målgrupper kan ta del av stödet	Kommuner Region Sörmland Länsstyrelsen	Kommuner
3) Verka för att barn och ungas rätt till tobaks- och nikotinfri skoltid uppfylls	Kommuner Region Sörmland Länsstyrelsen	Kommuner
4) Arbeta strukturerat i samverkan mot målet "Ett rökfritt Södermanlands län 2025".	Region Sörmland Kommuner Länsstyrelsen	Region Sörmland
5) Möjliggöra för fler att ta del av kunskap och stöd inför föräldraskap	Region Sörmland Kommuner	Region Sörmland
6) Fortsätta arbetet med att implementera "Socialstyrelsens nationella riktlinjer för prevention och behandling vid ohälsosamma levnadsvanor" inom mödra- och barnhälsovård.	Region Sörmland Länsstyrelsen Kommuner	Region Sörmland

Mål 3: Antalet barn och unga som börjar använda narkotika, dopningsmedel, tobaks- och nikotinprodukter eller debuterar tidigt med alkohol och spel om pengar ska minska.

insatsområde	föreslagna aktörer	föreslagna initiativtagare
1) Stötta utvecklingen av och implementering av förebyggande ANDTS-arbete i skolan	Kommuner Region Sörmland Länsstyrelsen	Kommuner
2) Sprida kunskap om och arbeta efter vetenskapligt baserad ANDTS-prevention utifrån barn och ungas hälsa	Region Sörmland Länsstyrelsen Kommuner Polismyndigheten Ideell sektor	Region Sörmland Länsstyrelsen
3) Undersöka och utveckla samverkan för en sammanhållen barn- och ungdomshälsa	Region Sörmland Kommuner	Region Sörmland
4) Stärka kompetensen kring ANDTS och lustgas hos elevhälsan och arenor där barn och unga vistas	Kommuner Länsstyrelsen Region Sörmland Ideell sektor	Kommuner Länsstyrelsen
5) Skapa delaktighet för barn och unga i det förebyggande ANDTS-arbetet utifrån barnrättsperspektivet	Kommuner Region Sörmland Ideell sektor	Kommuner
6) Fortsatt arbeta med nätverket PRODIS (Prevention av dopning i Sverige)	Länsstyrelsen Kommuner Polismyndigheten	Länsstyrelsen Kommuner

Aktörer inom tränings- och gymsektorn

Mål 4: Antalet personer som utvecklar skadligt bruk eller beroende av alkohol, narkotika, dopningsmedel, tobaks- och nikotinprodukter och spel om pengar ska minska.



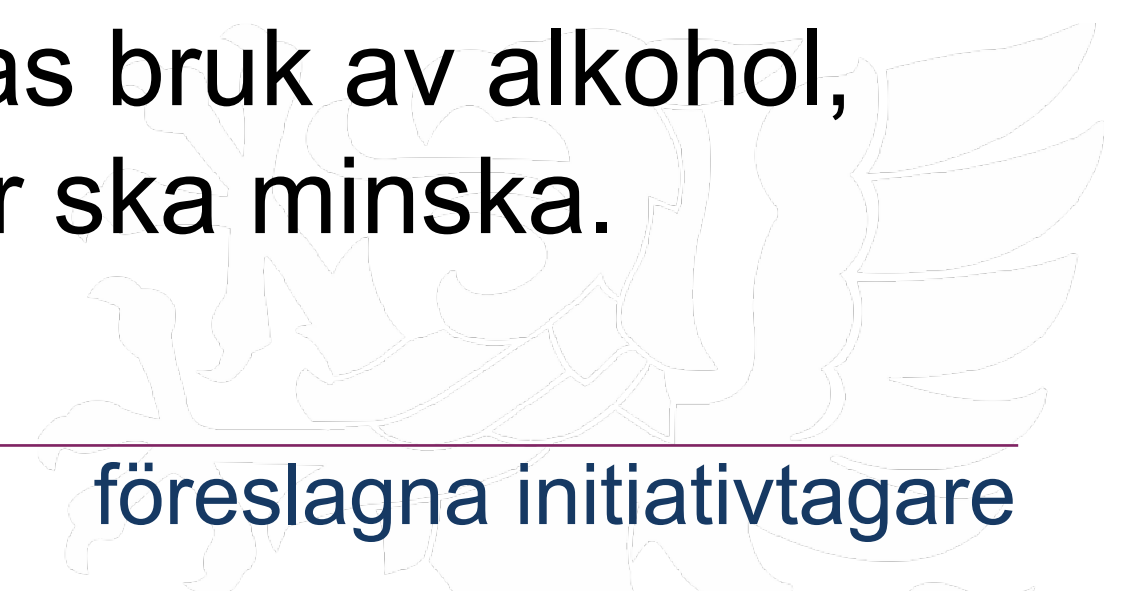
insatsområde	föreslagna aktörer	föreslagna initiativtagare
1) Kontinuerligt arbeta för att "Socialstyrelsens nationella riktlinjer för prevention och behandling vid ohälsosamma levnadsvanor" implementeras	Region Sörmland Kommuner	Region Sörmland
2) Fortsätta utveckla arbetet för att unga vuxna med missbruk, riskbruk och beroende ska uppmärksammas tidigt, ges stöd och sammanhållen vård	Region Sörmland Kommuner	Region Sörmland
3) Ytterligare stärka tandvårdens preventiva arbete med alkohol, narkotika och tobaks- och nikotinprodukter	Region Sörmland Länsstyrelsen	Region Sörmland
4) Verka för samverkan i länet för att förebygga och åtgärda ANDTS-relaterad ohälsa inom arbetslivet och näringslivet	Region Sörmland Kommuner Länsstyrelsen	Region Sörmland

Mål 5: Personer med skadligt bruk, eller beroende ska utifrån sina förutsättningar och behov ha tillgång till vård och stöd av god kvalitet.



insatsområde	föreslagna aktörer	föreslagna initiativtagare
1) Öka kunskapen om det intersektionella perspektivets betydelse och allas lika rätt till vård och stöd	Region Sörmland Kommuner Länsstyrelsen	Region Sörmland
2) Synliggöra och öka kunskaperna om gruppen äldre med missbruk eller beroende	Region Sörmland Kommuner	Region Sörmland Kommuner
3) Synliggöra och öka kunskaperna om flickor och kvinnor med missbruk eller beroende	Region Sörmland Kommuner Länsstyrelsen	Region Sörmland
4) Synliggöra och öka kunskaperna om gruppen med funktionsnedsättning med missbruk eller beroende	Länsstyrelsen Region Sörmland Kommuner	Länsstyrelsen

Mål 6: Antalet personer som dör och skadas på grund av sitt eget eller andras bruk av alkohol, narkotika, dopningsmedel, tobaks- och nikotinprodukter eller spel om pengar ska minska.



insatsområde	föreslagna aktörer	föreslagna initiativtagare
1) Öka kunskapen om och användandet av det nationella varningssystemet för att motverka narkotikarelaterade dödsfall	Region Sörmland Kommuner Polismyndigheten Länsstyrelsen	Region Sörmland Kommuner
2) Utveckla arbetet och samverkan kring SMADIT-modellen	Polismyndigheten Region Sörmland Kommuner	Polismyndigheten
3) Utveckla eller genomföra relevanta insatser utifrån befintliga nationella och regionala strategier inom psykisk hälsa och suicidprevention	Region Sörmland Kommuner Polismyndigheten Ideell sektor	Region Sörmland



Datum
2024-01-03

Dnr
MEX.2023.75

OXL2
621
v 1.0
2007-
03-13

Kommunstyrelseförvaltningen
Maria Malmberg
0155-385 87

Kommunstyrelsen

Markupplåtelseavtal (MUA) Vattenfall avseende fastigheterna Oxelö 7:3, Ingenjören 4, Ingenjören 5

1. Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner framtagna avtal som avser fastigheterna Oxelö 7:3, Ingenjören 4, Ingenjören 5
2. Kommunstyrelsens ordförande samt kommunchef ges i uppgift att underteckna avtalen

2. Sammanfattning

SSAB har tidigare inkommit till Vattenfall Eldistribution med en förfrågan om anslutning av sin nya ljusbågsugn. Vattenfall planerar att bygga två nya 130 kV-ledningar mellan transformatorstationen i Hedenlunda och transformatorstationen vid SSABs stålfabrik i Oxelösund. Den 7 oktober 2020 lämnade Vattenfall Eldistribution in ansökan om koncession för att möjliggöra anslutning av SSABs ljusbågsugn i Oxelösund. Den 12 oktober 2022 meddelade Energimarknadsinspektionen att de godkänt ansökan.

Energimarknadsinspektionens beslut angående ledningskoncession har sedan dess överklagats till mark- och miljödomstolen som den 12 oktober 2023 fastställde Energimarknadsinspektionens beslut att godkänna koncession för luftledning mellan Hedenlunda och Oxelösund. Detta beslut har överklagats till Mark och Miljööverdomstolen där beslut om prövningstillstånd behöver tas, oklart när.

Vattenfall har ansökt om ledningsrätt hos Lantmäteriet för hela sträckan och parallellt söks även godkännande av markupplåtelseavtal hos respektive fastighetsägare.

Vattenfall har i Markupplåtelseavtalet presenterat ett erbjudande för intrångsersättningar som ska godkännas.

Ersättningen som fastighetsägaren får är en engångsersättning som består av ersättning för fastighetens minskade marknadsvärde. (intrångsersättning)
Intrångsersättningen baseras på värdering som görs utifrån energibranschens normer och principer. På intrångsersättningen görs ett påslag med 25 procent i enlighet med expropriationslagen. Utöver det ges vid överenskommelse mellan parterna en grundersättning om 5% på årets prisbasbelopp samt särskild ersättning om 20% av intrångsersättningen inklusive 25% expropriationspåslag. (Högst 10500 kr för 2023)

Beslut har tagits 2023-12-20 § 234 av Kommunstyrelsen att godkänna avtal gällande ersättning för fastigheterna Oxelö 7:32, Oxelö 7:13, Oxelö 5:37, Stora Bene 1:4, samt Stjärnholm 5:1.

Ytterligare fastigheter är berörda av Vattenfalls ledningsdragning och Kommunstyrelseförvaltningen föreslår därför Kommunstyrelsen att godkänna avtalen för fastigheterna Oxelö 7:3, Ingenjören 4, Ingenjören 5. Dessa fastigheter är detaljplanerad som kvartersmark. Underlagen för ersättningen är framtagna via värdering utförd av Svefa

Datum

2024-01-03

MEX.2023.75

och är i enlighet med ledningsrättslagens ersättningsprinciper. Fastigheterna Ingenjören 4, Ingenjören 5 är dessutom upplåtna som tomträtter. Det innebär att tomträttsinnehavaren är berörd av ersättning. Inom dessa fastigheter saknas skogs- eller åkermark vilket innebär att de underlag som används för ersättning för dessa delar i tidigare beslut saknas.

Avtalen består av markupplåtelseavtalet, som redovisar bilagor med kartor och värderingsprotokoll samt värderingsunderlag.

Vattenfall är angelägen att det finns framdrift i processen och har tagit fram avtalen trots att slutlig ersättning inte är fastställd för värdetidpunkten. Ersättningen i avtalen har beräknats för år 2023. Värdetidpunkten sätts till det år Energimarknadsinspektionens beslut vinner laga kraft. Vilket innebär att Oxelösunds kommun kan få ytterligare ersättning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelsen, avtal för fastigheterna Oxelö 7:3, Ingenjören 4, Ingenjören 5

Henny Larsson
Tf kommunchef

Maria Malmberg
Mark- och exploateringsstrateg

Beslut till:

Vattenfall (För kännedom)

Kommunchef (För åtgärd)

Kommunstyrelsens ordförande (För åtgärd)

Mark- och exploatering (För kännedom)

Markupplåtelseavtal avseende elektrisk starkströmsanläggning i luft (luftledning)

Avtalet innebär inte att upplåtaren tagit ställning till behovet av ledningen.

Belastad fastighet		
Fastighet (fastighetsägarens)		Kontaktperson (namn, adress, postnummer, ort)
Ingenjören 5		OXELÖSUNDS KOMMUN
Kommun	Län	Att: Maria Malmberg
Oxelösund	Södermanland	61381 Oxelösund
Fastighetsägare (namn, personnummer/organisationsnummer)		
Oxelösunds Kommun (212000-0324)		
<i>Vid fler delägare se separat delägarbilaga</i>		<i>Originalavtalet skickas till kontaktpersonen</i>
Förmånsfastighet		Projektsinformation
Fastighet (ledningsägarens)		Projektnamn: Hedenlunda-Oxelösund
Biholm 3:10		Projektnummer (NIS): 263667
Kommun	Län	Ledningslittera: BL51 och BL52
Strängnäs	Södermanland	
Ledningsägare (namn, organisationsnummer)		Ansvarig Projektledare: Göran Kjellgren
Vattenfall Eldistribution AB, Org.nr 556417-0800		
Ersättning		
Total ersättning enligt bifogat värderingsprotokoll:		20 438 kr
Utanordning	Datum	Signatur

§ 1 Upplåtelsens omfattning

- a) Fastighetsägaren medger ledningsägaren rätt att anlägga och för all framtid bibehålla samt att vid behov förnya elektrisk starkströmsledning (luftledning) med en systemspänning av högst **145 kV**, jämte tillhörande anordningar såsom stolpar, stag, linor och jordtag samt övriga säkerhetsanordningar och driftrelaterad kommunikationsutrustning, allt nedan benämnt ledningen, från **A** till **B** i den sträckning som ledningen redovisas på bifogad kartsnitt och/eller blivit utstakat på marken.
- b) Fastighetsägaren upplåter för ledningen ett utrymme om **40 m** horisontell bredd i skogsmark (skogsgata) samt erforderligt utrymme i övrig mark.
- För ledningens anläggande, tillsyn, underhåll, reparation och förnyelse, får vid varje tillfälle erforderligt område nyttjas.
- c) Fastighetsägaren medger ledningsägaren rätt att på egendomen nu och framdeles fälla, kvista och toppa träd och vegetation som är eller kan bli hinderlig för ledningens anläggande, tillsyn, underhåll, reparation, förnyelse och drift eller som kan medföra att ledningen förorsakar skada på person eller egendom. Åtgärderna får utföras med intervall som är anpassade till ett rationellt underhåll. Fällda träd och fälld vegetation förblir fastighetsägarens egendom.
- Inom tomt eller trädgård ska träd och buskar beskärmas och toppas i stället för att fällas, om fastighetsägaren begär detta och om det kan ske utan väsentlig olägenhet för ledningsägaren.
- d) Fastighetsägaren medger ledningsägaren rätt att i erforderlig omfattning äga tillträde till egendomen för ledningens anläggande, tillsyn, underhåll, reparation och förnyelse, varvid ledningsägaren har att i den mån detta kan ske utan väsentlig olägenhet, iaktta av fastighetsägaren givna anvisningar beträffande rätten att ta väg.

§ 2 Föreskrifter

- a) Ledningsägaren ska utöva rättigheterna så att egendomen inte betungas mer än nödvändigt.
- b) Fastighetsägaren får inte ändra markanvändningen, uppföra byggnad eller annan anläggning, anordna upplag eller liknande, schakta eller på annat sätt ändra marknivån, så att ledningens bibehållande enligt vid varje tidpunkt gällande säkerhetsföreskrifter äventyras. Enligt vid tidpunkten för detta avtals tecknande gällande säkerhetsföreskrifter ska det horisontella avståndet mellan ledningens yttersta faslinor och närmaste byggnadsdel uppgå till minst **20 m**.
- c) Fastighetsägaren får inte utan ledningsägarens i god tid inhämtade medgivande vidta åtgärd som kan medföra fara för ledningen eller som medför att ledningen kan vålla skada på person eller egendom. Exempel på sådan åtgärd är att fälla träd, spränga, gräva, schakta eller på annat sätt ändra marknivån. Vid utförande av sådan åtgärd åligger det ledningsägaren att genom sakkunnig personal anvisa eller vidta lämpliga skyddsåtgärder.

Om fastighetsägarens åtgärd ryms inom oförändrad markanvändning och inte avser tomtmark ska skyddsåtgärder anvisas eller vidtas av ledningsägaren utan kostnad för fastighetsägaren. Ledningsägaren svarar då även för de merkostnader som uppkommer till följd av de anvisade skyddsåtgärderna.

§ 3 Tillträde

Ledningsägaren får omedelbart ta i anspråk de i enlighet med § 1 upplåtna rättigheterna. Tillträde anses ha skett då anläggande av eller avverkning för ledningen påbörjats. Med avverkning ska dock inte förstås borttagande av enstaka träd och vegetation i samband med staknings- och mättningsarbeten.

§ 4 Ersättning

- a) Ersättning till följd av upplåtelsen och föreskrifterna i detta avtal ska betalas som intrångsersättning och annan ersättning enligt grunderna i expropriationslagen. Ersättningen är en engångsersättning som ska beräknas med de värderingsmetoder för ledningsintrång som allmänt tillämpas vid tidpunkten för tillträde.

Ersättningen ska, såvida inte lagfarts- eller in-teckningsförhållandena i egendomen utgör hinder, utbetalas senast tre månader efter det att överenskommelse om ersättning träffats och erforderlig koncession och övriga tillstånd erhållits.

Har tillträde ägt rum innan ersättningen erläggs, ska ersättning för intrång uppräknas enligt 4 kap 4 § expropriationslagen från den dag tillträdet skedde enligt definitionen i § 3 till tidpunkten för träffande av överenskommelse om ersättningen. Därtill ska ränta enligt expropriationslagen utgå på det uppräknade beloppet från och med tillträdesdagen till och med betalningsdagen.

- b) För skador som kan uppkomma vid och som följd av ledningens anläggande, tillsyn, underhåll, reparation och förnyelse, och som inte omfattas av engångsersättning, ska ersättning betalas i varje särskilt fall. Skador ska regleras snarast efter skadans uppkomst.

Ersättning för förtidig avverkning ska betalas för träd som fälls utanför engångsersatt skogsgata.

- c) Uppkommer fråga om ersättning för skada som visar sig först efter engångsersättningens slutliga bestämmande och som därvid inte kunnat förutses ska denna fråga på fastighetsägarens begäran upptas till förhandling. Eventuella skador till följd av elektromagnetiska fält ska behandlas enligt detta stycke.

- d) Är egendomen eller del därav som berörs av upplåtelsen belastad av arrende/nyttjanderätt/servitut, ska särskild överenskommelse träffas med rättighetshavaren för bestämmande av den ersättning som denne är berättigad till.

- e) Kan överenskommelse om ersättning inte träffas, ska tvisten avgöras vid ledningsförrättning om sådan pågår eller av domstol.

§ 5 Virkeshantering mm.

Ledningsägaren ska, om inte särskilda skäl föranleder annat, lämna information till fastighetsägaren om förestående avverkning i samband med nyanläggning och underhåll. Ledningsägaren ska även, om så kan ske enligt dennes bedömning, erbjuda fastighetsägaren att inom skäligen tid svara för avverkningen.

Om ledningsägaren inte lämnar erbjudande om avverkning eller om fastighetsägaren inte åtar sig att svara för avverkningen svarar ledningsägaren för avverkningen. Ledningsägaren får även svara för tillvaratagandet av virket. Ledningsägaren ska därvid, innan avverkningen utförs, lämna erbjudande om köp av virket. Vid underhållsröjning ska dock sådant erbjudande lämnas endast för träd som fälls utanför engångsersatt skogsgata.

När ledningsägaren utför avverkningen åligger det denne att tillse att virke och avverkningsrester inte kvarlämnas inom fastigheten så att fara för insektsangrepp, hinder för virkestransporter eller mer än obetydlig olägenhet för pågående markanvändning uppstår.

§ 6 Ledningsförrättning mm.

Detta avtal får läggas till grund för beslut om ledningsrätt såsom överenskommelse enligt 14 § första stycket ledningsrättslagen. Avtalet får alternativt inskrivas som servitut. Innan ledningsbeslutet vunnit laga kraft eller avtalet inskrivits är fastighetsägaren skyldig att vid överlåtelse eller upplåtelse av egendomen eller av ledningen berörd del därav göra förbehåll om detta avtals bestånd.

Om ledningsägaren med stöd av denna bestämmelse ansöker om ledningsrätt biträder fastighetsägaren-/rättighetshavaren ansökan.

§ 7 Överlåtelse av ledningen

Ledningsägaren har rätt och skyldighet att vid överlåtelse av ledningen sätta den nye ägaren i sitt ställe beträffande rättigheter och skyldigheter i detta avtal.

§ 8 Borttagande av ledning

Om ledningen permanent tagits ur drift, ska ledningsägaren tillse att ledningen med tillhörande anordningar tas bort, att hål i marken fylls igen och att av ledningsägaren upplagd sten tas bort. Ledningsägaren åtar sig i samband härmed att på sin bekostnad tillse att egendomen befrias från i laga ordning meddelade rättigheter avseende ledningen.

§ 9 Särskilda bestämmelser

ta) Tillträde enligt § 3 får ske när koncession för linje avseende ledningen enligt detta avtal vunnit laga kraft.

b) Fastighetsägaren äger, med undantag från § 9 c) nedan, endast rätt till ersättning enligt 4 § a) om tillträde skett enligt § 3 samt när koncession för linje avseende ledningen enligt detta avtal vunnit laga kraft.

c) För undertecknande av detta avtal utgår ett förskott på intrångsersättningen motsvarande grundbeloppet, vilket innebär en ersättning om 5 % av prisbasbelopp för innevarande år. Utbetalningen av detta förskott på intrångsersättningen ska ske inom tre månader från parternas undertecknande av detta avtal.

d) Den del av intrångsersättningen som återstår, efter att förskott enligt § 9 c) ovan betalats ut, ska utbetalas inom tre månader från det att koncession för linje avseende ledningen enligt detta avtal vunnit laga kraft.

e) För det fall tjänande fastighet byter ägare innan den slutliga intrångsersättningens erläggande men efter det att förskott på intrångsersättning enligt § 9 c) utbetalats utgår återstående del av intrångsersättningen till den fastighetsägare som är lagfaren ägare vid tidpunkten av utbetalning av ersättningen enligt § 9 d).

f) Slutlig intrångsersättning bestäms vid värdetidpunkten, vilken är när koncession för linje avseende ledningen enligt detta avtal vunnit laga kraft. Detta innebär att slutlig intrångsersättning kan komma att justeras utifrån årlig virkestillväxt och genomförda skogliga åtgärder, vilket sker genom ett justerat värderingsprotokoll.

g) Utöver den rätt som framgår av § 1 d) har ledningsägaren även rätt att anlägga ny tillfällig väg till det upplåtna utrymmet. Vid anläggandet av ny tillfällig väg har ledningsägaren att i den mån detta kan ske utan väsentlig olägenhet, iaktta av fastighetsägaren givna anvisningar. Ersättning för utövande av denna bestämmelse utgår enligt principerna i § 4 b).

§ 10 Förekomst av arrende/nyttjanderätt/servitut

Är egendomen eller del därav som berörs av ledningen eller av annan anläggning som omfattas av detta avtal utarrenderad eller upplåten på annat sätt?

Ja Nej

Såsom arrendator/rättighetshavare av ovan nämnda egendom godkänner jag/vi förestående avtal till alla delar i den omfattning min/vår rätt berörs.

Arrendators/rättighetshavares **namnteckning**

Arrendators/rättighetshavares **namnförtydligande**

Av detta avtal har två likalydande exemplar upprättats och utväxlats mellan parterna.

Ledningsägare

Ort:

Datum:

Markägare

Ort:

Datum:

Underskrift

Underskrift

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Underskrift

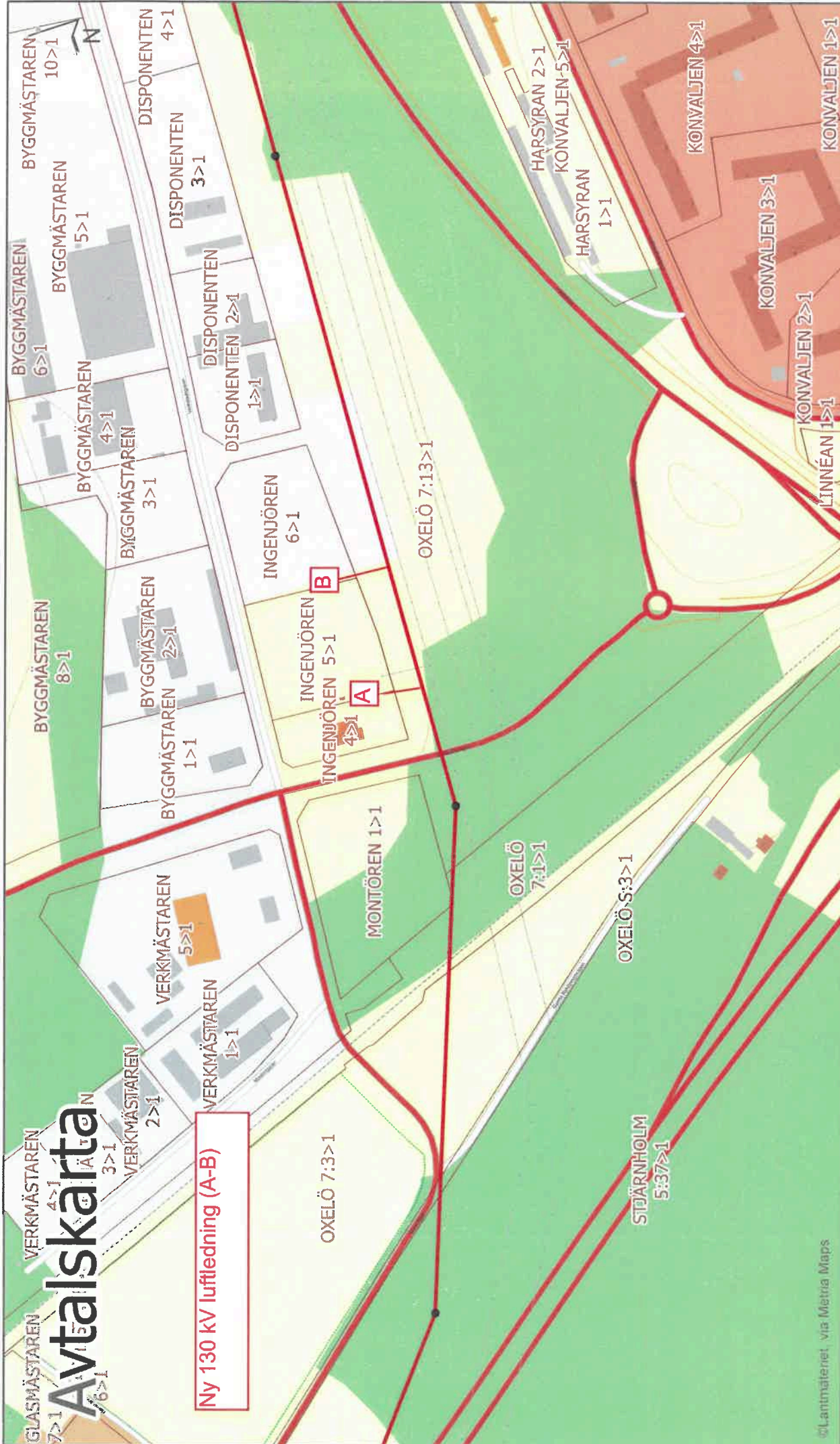
Namnförtydligande

Underskrift

Namnförtydligande

Underskrift

Namnförtydligande



Avtalskarta

Ny 130 kV luftledning (A-B)

Teckenförklaring

- Ny stolpe
- Ny 130 kV luftledning

Projekt: Hedenlunda-Oxelösund
 Projektid: 263667
 Kommun: Katrineholm
 Koordinater: 620557E, 6506386N



Skala	1:3 000	Koordinatsystem	S'WEREF99 TM	Blad / Format	A4
Avdelning	GS-ES5	Konstruerad av	BIU64	Datum	2023-11-28



VÄRDERINGSPROTOKOLL

FASTIGHET / SAMFÄLLIGHET samt PROJEKTINFORMATION		Version 2023 (2023.01.11)		
Fastighetsbeteckning:	Ingenjören 5	Projektnummer:	263667	
Kommun:	Oxelösund	Ledning:	BL51 och BL52	
Fastighetsnummer:		Koncessionslöpnr:		
Kontaktperson & adress:	OXELÖSUNDS KOMMUN 61381 Oxelösund	Värderingstidpunkt:	BIU64, VSN	
1. SCHABLONERSÄTTNING FÖR MARKLEDNING I ÅKER, BETE, JORDBRUKSIMPEDIMENT, samt ÖVRIG MARK UTANFÖR DETALJPLAN				
Beskrivning (typ, placering, etc)		Längd	Bredd	Ersättning
				Summa: - kr
2. SCHABLONERSÄTTNING FÖR NÄTSTATIONER, KABELSKÅP och SJÖKABELSKYLTA (EJ inom detaljplan)				
Beskrivning (typ, placering, yta, etc)	Typ och markslag		Antal	Ersättning
				Summa: - kr
3. ERSÄTTNING FÖR HINDER I ÅKERMARK - För ersättningsberäkning se bilaga				
Beskrivning (typ, placering, etc)				Ersättning
				Summa: - kr
4 a. ERSÄTTNING FÖR LEDNING I SKOGSMARK - För ersättningsberäkning se bilaga				
Beskrivning (typ, placering, etc)				Ersättning
				Summa: - kr
4 b. ROTNETTO (Ersätts separat) - För ersättningsberäkning se bilaga				
Används för beräkning av påslag (25% enligt expropriationslagen samt 20% särskild ersättning för överenskommelse)				
Totalt rotnetto enligt bilaga:			Ersättning för rotnetto regleras i bilaga	
5. ERSÄTTNING FÖR ÖVRIGT INTRÅNG - För ersättningsberäkning se bilaga				
Beskrivning (typ, placering, etc)				Ersättning
Intrång i industrimark (ersättningsfördelning mellan tomträttsinnehavare och fastighetsinnehavare enligt bif. värderingsutlåtande). VF Eldistribution är tomträttsinnehavare. Därför utgår ingen ersättning till VF Eldist.				11 875 kr
				Summa: 11 875 kr
6 a. ERSÄTTNING FÖR LEDNING I SKOGSMARK ENLIGT STORSKOGSBRUKSAVTALET				
Beskrivning (typ, placering, etc)	Område:	Längd	Bredd	Ersättning
				Summa: - kr
6 b. ERSÄTTNING FÖR INTRÅNG INOM VÄGANLÄGGNING ENLIGT STORSKOGSBRUKSAVTALET				
Beskrivning (typ, placering, etc)		Längd	Zon	Ersättning
				Summa: - kr
7. SAMMANSTÄLLNING				
Summa intrångsersättning:				11 875 kr
Tillägg enligt expropriationslagen:				2 969 kr
Särskild ersättning vid överenskommelse:				2 969 kr
Grundersättning vid överenskommelse:				2 625 kr
TOTAL ERSÄTTNING				20 438 kr

Fastighetsägare bör beakta möjligheten att erhålla hjälp av ledningsägarens personal med avverkning som kan medföra risker på grund av närhet till spänningsförande ledningar. Sker utbetalning senare än tre månader efter att samtliga fastighetsägares godkännande kommit ledningsägaren tillhanda, utgår ränta enligt 6 § räntelagen. Tillfälliga skador regleras vid skadetillfället.

Ovanstående godkänns och ersättning sätts in på följande konto (övriga delägare redovisas på följande sida/sidor)

Fastighetsägares namn och födelsedatum / org.nr	Ägd andel	Ersättning	Fastighetsägarens godkännande
OXELÖSUNDS KOMMUN (212000-0324)	1/10	2 043,80 kr	Underskrift/Datum:
Banknamn:	Clearingnr:		Kontonummer, Pg/Bg, IBAN & SWIFT*:
Referens:	Telefonnummer:		E-post:

För övriga delägares andels-/ersättningsberäkning se sida 2

Värdeutlåtande

Ersättningsbedömning avseende
ledningsrättsåtgärd berörande tomträtten
till Ingenjören 5 i Oxelösund kommun



Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning	3
2.	Underlag	4
3.	Beskrivning	4
4.	Ersättningsregler	6
5.	Värdering	8
6.	Slutbedömning	11

1. Uppdragsbeskrivning

Bakgrund och värderingsobjekt

Vattenfall avser att anlägga en ny kraftledning som kommer medföra ett intrång inom tomträten till Ingenjören 5 i Oxelösund kommun. Intrånget avser en luftledning som kommer medföra restriktioner inom området som är markerat i orange i nedanstående figur.



Kartbild som framtagits internt på Svefa

Detta värdeutlåtande behandlar ersättning för intrånget inom den berörda fastigheten.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Vattenfall Services Nordic AB genom Friderike Rang.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärdeförändring med anledning av ledningsrättsåtgärden. Uppkommer i övrigt ekonomisk skada för fastighetens ägare eller annan sakägare skall även sådan skada bedömas. Utredningen vilar helt på ledningsrättslagens (LL:s) ersättningsregler/principer.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är november 2023.

Allmänna villkor

Svefa tar inte ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att uppdragsgivaren lämnat oriktiga eller ofullständiga sakuppgifter.

Se även bifogade allmänna villkor för fastighetsvärderingar.

Särskilda förutsättningar

Värderingen utgår ifrån möjligheten att ansöka om ledningsrätt för den aktuella ledningen och ledningsintrånget värderas därmed i enlighet med ledningsrättslagen. Utlåtandet utgår även från att ledningsrätt upplåts inom tomträten till Ingenjören 5. Enligt uppgifter från uppdragsgivaren får ledningsrätt endast upplåtas i tomträten till Ingenjören 5 om fastighetsägaren medger det. Utlåtandet förutsätter därmed att fastighetsägaren medger att ledningsrätten upplåts inom tomträten.

Tomträtten är upplåten till ett bolag inom samma koncern som ledningsrätten upplåts till, trots detta bedöms ersättningen till tomträttsinnehavaren då fastighetsägare och tomträttsinnehavare ska "dela" på ersättningen.

2. Underlag

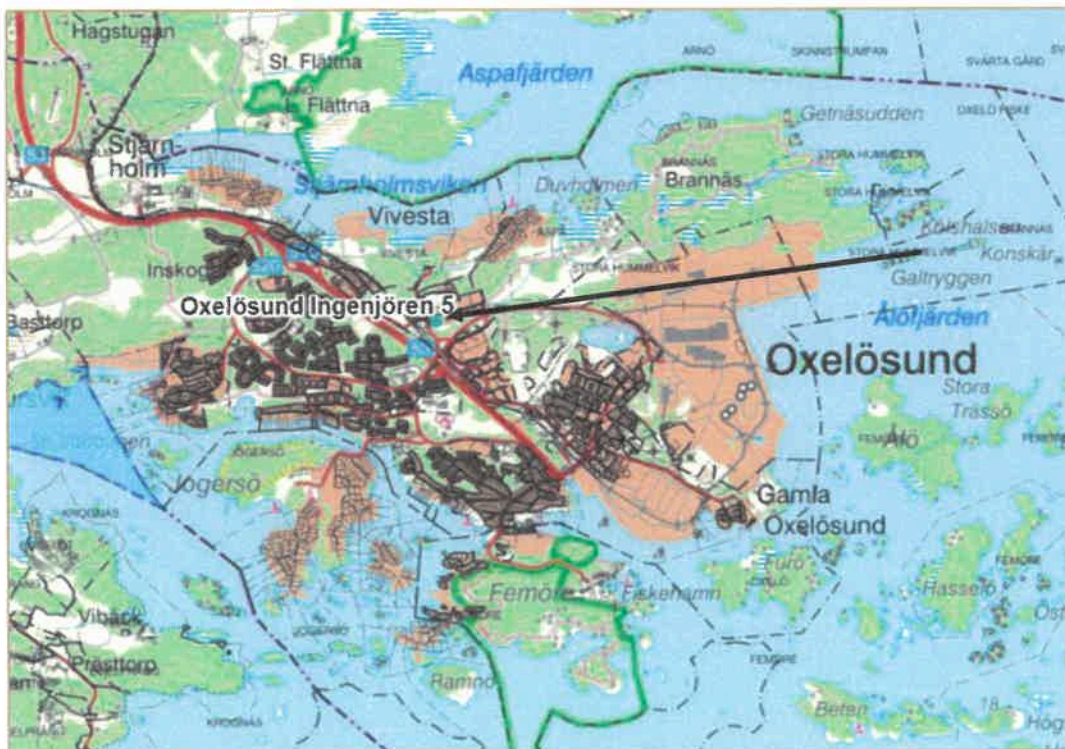
En besiktning av värderingsobjektet har utförts av Marcus Crifält 2023-10-26. Som underlag för värderingen har använts:

- Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret
- Plan och fastighetsrättsliga förhållanden
- Flygfoton samt bilder från google street view
- Uppgifter från uppdragsgivaren, exempelvis flygfoto över ledningsrättsområdet samt belastad areal
- Lantmäteriets värderingshandbok
- Svefas ortsprisdatatabas och Real Estate
- Småhustomters marginalvärden (LMV-rapport 1986:16)

3. Beskrivning

Området

Det aktuella området är beläget i Sundsörs industriområde, Oxelösund kommun. Värderingsobjektet är beläget direkt norr om flera befintliga kraftledningar. Närområdet utgörs i huvudsak av verksamheter och lättindustri.



Karta, pilen markerar berört område

Åtgärden

Enligt uppgifter från uppdragsgivaren avser Vattenfall att anlägga en dubbel 130 kV kraftledning som kommer medföra ett intrång inom flera industrifastigheter. Den aktuella upplåtelsen avser ett område om ca 475 kvm inom tomträten till Ingenjören 5. Röd markering i nedanstående figur visar ledningens tilltänkta mittpunkt. Grön linje visar var restriktionerna från ledningen slutar.



Kartbild erhållen från uppdragsgivaren

Föreskrifter inom ledningsrättsområdet (erhållna från uppdragsgivaren)

Fastighetsägaren får inte ändra markanvändningen, uppföra byggnad eller annan anläggning, anordna uppdrag eller liknande, schakta eller på annat sätt ändra marknivån, så att ledningens bibehållande enligt vid varje tidpunkt gällande säkerhetsföreskrifter äventyras. Enligt vid tidpunkten för denna bedömning gällande säkerhetsföreskrifter ska det horisontella avståndet mellan ledningens yttersta faslina och närmaste byggnadsdel uppgå till minst 20 m.

Fastighetsägaren får inte utan ledningsägarens i god tid inhämtade medgivande vidta åtgärd som kan medföra fara för ledningen eller som medför att ledningen kan vålla skada på person eller egendom. Exempel på sådan åtgärd är att fälla träd, spränga, gräva, schakta eller på annat sätt ändra marknivån. Vid utförande av sådan åtgärd åligger det ledningsägaren att genom sakkunnig personal anvisa eller vidta lämpliga skyddsåtgärder.

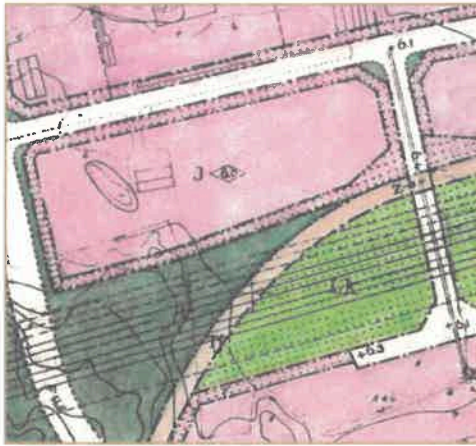
Vattenfall Eldistributions säkerhetskrav (erhållna från uppdragsgivaren)

Enligt Vattenfall Eldistributions riktlinjer bör en ny byggnad intill en luftledning med spänningsnivå över 55 kV, där människor inte antas vistas stadigvarande, placeras på ett avstånd av minst 20 meter från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk. Detta visas i bilden ovan med en grön linje. Enligt ELSÄK 2022:1 ska minsta avståndet mellan fasledare och byggnad vara 10 meter.

Vad det gäller parkeringsplats invid luftledning ska avståndet vara minst 10 meter horisontellt avstånd från luftledningens närmaste anläggningsdel (stolpe, stag och fas). Detta är baserat utifrån ELSÄK 2022:1 och gäller alla dygnets timmar. Detta visas i bilden ovan med en rosa linje.

Planförhållanden

Berört område omfattas av stadsplan för "Sundsör" akt nr 0180-8330. Objektet är i planen utlagt som område för industriändamål med en högsta byggnadshöjd om 6 m. Det berörda området inom fastigheten får i huvudsak inte bebyggas (prickat område).



Utsnitt ur detaljplan

Berörd tomträtt

Oxelösund Ingenjören 5

Fastigheten Oxelösund Ingenjören 5 är taxerad som en specialenhet, distributionsbyggnad (typkod 820). Inom fastigheten finns en distributionsanläggning. Inom berörd del av fastigheten nyttjas marken som grönyta. Objektet hade kunnat nyttjas som upplagsyta och uppställningsplats för exempelvis fordon. Intrånget sker framförallt inom ett område som ändå inte hade kunnat bebyggas då marken är "prickad" i gällande detaljplan. Fastigheten har en total areal om 5 052 kvm och tomträttsinnehavaren är Vattenfall Eldistribution AB. Lagfaren ägare till fastigheten är Oxelösund kommun. Se bifogat fastighetsdatautdrag.

Ledningsupplåtelsen avser ett ca 475 kvm stort område inom fastigheten.

4. Ersättningsregler

Expropriationsfall, markåtkomst för allmänna ändamål

Intrångsersättning

Intrång till följd av en upplåtelse av ledningsrätt skall ersättas enligt bestämmelserna i 13 § ledningsrättslagen (LL). Denna paragraf hänvisar i sin tur till 4 kap. expropriationslagen (ExL).

Enligt 4:1 ExL skall ersättning utgå för den minskning i marknadsvärde som intrånget innebär för berörda fastigheter (intrångsersättning) i normalfallet med bortseende från påverkan av expropriationsföretaget. Förutom marknadsvärdeminskningen skall dessutom ett påslag på ersättningen göras med 25 % av marknadsvärdeminskningen.

Drabbas någon fastighetsägare/sakägare därutöver av ytterligare ekonomisk skada skall även sådan skada ersättas (annan ersättning).

Värderingsprinciper kvartersmark

I en idealsituation skulle marknadsvärdeminskningen bestämmas genom jämförelse mellan försålda fastigheter som överensstämmer med värderingsobjektet i dess skick före respektive efter ledningsupplåtelsen. Sådana jämförelser är emellertid inte praktiskt genomförbara eftersom värdeskillnaden ofta är för liten i förhållande till fastighetens totala värde.

För värdering av intrång på småhusfastigheter har därför Lantmäteriet tagit fram den så kallade marginalvärdesmetoden.

Småhustomters marginalvärden (LMV-rapport 1986:16)

Metoden baseras på antagandet att tomtens värde inte är jämnt fördelat över tomten. Områden i utkanten av en tomt, där en upplåtelse inte påverkar byggrätt, delbarhet eller andra faktorer som väsentligt påverkar värdet, värderas till en andel (*marginalvärde*) av det genomsnittliga tomtmarksvärdet.

Marginalvärdet vid smärre markavståenden inom småhusfastigheter brukar ligga i intervallet 20 - 50 procent av det genomsnittliga tomtmarksvärdet och bedöms i normalfallet till ca en tredjedel. Intrånget av en upplåtelse för en underjordisk ledning är normalt sett lägre än om marken helt och hållet avstås. Enligt rådande praxis brukar marginalvärdet vid rättighetsupplåtelse för underjordiska ledningar i tomtmark för bostadsändamål ligga i intervallet 5 - 15 % av *markens genomsnittsvärde* om någon byggrätt inte berörs.

Metoden är i princip tillämplig även på andra typer av kvartersmark, t.ex. handels- och industrifastigheter och även då luftledningar upplåts. Marginalvärdet måste dock bedömas i varje enskilt fall, eftersom det beror på fastighetens användning och dessa typer av fastigheter inte är lika enhetliga som småhusfastigheter. Även obebyggd mark kan vara mycket betydelsefull för marknadsvärdet om den behövs för upplag, körväg, lastning m.m och ledningsrättsupplåtelsen påverkar möjligheten till detta.

Det genomsnittliga tomtmarksvärdet fastställs genom ortsprisanalys, dvs. en jämförelse av faktiska försäljningar av den aktuella typen av mark.

Ledningsrätt i tomträtt

Om en fastighet har upplåtits med tomträtt som är inskriven upplåts *ledningsrätten* i tomträtten istället för fastigheten. Tomträttshavaren har då samma rätt som fastigheten att få ersättning enligt bestämmelsen i 13 § LL. Enligt förarbeten till denna bestämmelse anges att om ledningsupplåtelsen primärt påverkar tomträtten ska merparten av ersättningen tillfalla tomträttshavaren, men på grund av att ledningsrätten kan komma att övergå till den underliggande fastigheten om tomträtten sägs upp ska även fastighetsägaren få viss ersättning. Det torde normalt bli ett ganska litet belopp eftersom tomträtten är en bestående rättighet (prop. 2014/15:74 s. 16).

I det aktuella fallet görs bedömningen att aktuella tomträtter kommer att bestå under överskådlig tid och att en skälig fördelning av *intrångsersättningen* är 90 procent till tomträttshavaren och 10 procent till den underliggande fastighetens ägare.

5. Värdering

Efter besiktning på platsen har konstaterats att området idag skulle kunna användas som en yta för parkering och upplag. Några tomtanläggningar bedöms ej påverkas då området är bevuxet med sly.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Berörd fastighet har ett relativt bra läge, vilket bedöms som ett B-läge för industriverksamhet i Oxelösunds kommun.

Efterfrågan på berörd fastighet bedöms sammantaget som normal. Sannolik köpkategori bedöms främst vara en lokal eller regional förvaltningsaktör eller egenanvändare.

Ortsprisundersökning

Industrimark

För att bedöma ett genomsnittsvärde av industritomtmarken i området har en ortsprisundersökning avseende lagfarna försäljningar av obebyggda industritomter genomförts. Följande gallringskriterier har använts:

- Objekt inom Oxelösund och Nyköping kommun
- Objekt som försålts fr.o.m. 2020-01-01 och med typkod 411 (som avser industrimark)
- Objekt med en areal om minst 500 kvm
- Ingen uppenbar intressegemenskap mellan köpare och säljare
- Feltaxerade objekt

Följande köp har erhållits:

Kommun	Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	F/T	Areal
Oxelösund	BYGGMÄSTAREN 3	Verkstadsgränd 5	2023-06-01	KIRRES MASKIN AB	OXELÖSUNDS KOMMUN	1 000	250	1,39	4 007
Nyköping	FABRIKATET 5	Finntorpsvägen 2C	2023-04-20	Fastighets AB Amfab	Corem Strand AB	628	400	1,60	1 570
Nyköping	LAGONDA 4	"Adress saknas"	2023-02-02	KONG REAL ESTATE AB	NYKÖPINGS KOMMUN	1 142	568	7,14	2 011
Nyköping	BILEN 4	"Adress saknas"	2023-01-09	Amö Industrifastigheter AB	NYKÖPINGS KOMMUN	5 108	380	-	13 441
Oxelösund	LÖVKOJAN 6	Timmermansgatan 8	2022-11-08	Lantmännen Förvaltningsfastigheter AB	Medomina AB	3 000	693	3,85	4 331
Nyköping	FARGO 6	Kocks Väg 9	2022-10-07	Hemgårdens Industrifastigheter AB	NYKÖPINGS KOMMUN	3 153	450	9,38	7 006
Nyköping	DUSTER 2	Wahlströms Väg 1	2022-10-07	Fastighetsbolaget Duster AB	NYKÖPINGS KOMMUN	11 737	355	4,44	33 076
Nyköping	STOPE 1	"Adress saknas"	2022-06-10	Bocks Fastigheter AB	NYKÖPINGS KOMMUN	2 597	258	3,23	10 064
Nyköping	UTMÅLET 12	"Adress saknas"	2022-06-03	Biltema Real Estate Sweden AB	NYKÖPINGS KOMMUN	9 261	500	-	18 522
Nyköping	HINZENS KROG 4	Hinzens Gränd 3	2022-05-09	Camans Fastigheter AB	NYKÖPINGS KOMMUN	1 200	310	3,88	3 870
Nyköping	KLAMMERN 4	Tillverkarvägen 9	2022-05-05	Ottens Fastigheter AB	Johansson & Carman Bygg AB	1 100	367	1,47	2 994
Nyköping	BILEN 3	"Adress saknas"	2022-02-17	Altfast Amö AB	NYKÖPINGS KOMMUN	7 902	380	-	20 794
Nyköping	DUSTER 1	"Adress saknas"	2021-11-05	TruckStyle Fastigheter AB	NYKÖPINGS KOMMUN	1 758	350	-	5 024
Nyköping	FARGO 3	"Adress saknas"	2021-06-22	EgenLokal i Nyköping AB	NYKÖPINGS KOMMUN	3 657	250	-	14 626
Nyköping	GOLIATH 4	"Adress saknas"	2020-12-21	Altfast Goliath AB	NYKÖPINGS KOMMUN	2 972	350	-	8 490
Nyköping	BILEN 2	"Adress saknas"	2020-06-04	KWD Logistikfastigheter AB	NYKÖPINGS KOMMUN	4 419	370	-	11 943
Oxelösund	BYGGMÄSTAREN 6	Fabriksgatan 18	2020-05-19	Femöre Fastighetsbolag AB	OXELÖSUNDS KOMMUN	900	231	1,29	3 888
Nyköping	FARGO 5	Oldenburgs Allé 6	2020-04-27	Fargo 5 AB	NYKÖPINGS KOMMUN	2 466	350	7,30	7 047
Nyköping	SKRUVEN 4	Tillverkarvägen 17	2020-04-07	Thunman Komplex Nyköping AB	NYKÖPINGS KOMMUN	1 660	350	-	4 744
Nyköping	FARGO 4	"Adress saknas"	2020-01-08	Linfefast Kommersiella AB	NYKÖPINGS KOMMUN	3 009	250	3,13	12 034
					Medel ovägt	3 433	371	4,01	9 474
					Medel vägt		362		

Objekten har sålts till varierande priser men har skett inom ett huvudsakligt intervall om ca 250 och 500 kr/kvm TA och med en toppnotering om 700 kr/kvm TA. Genomsnittet (ovägt) har legat ca 370 kr/kvm TA och en median kring 350 kr/kvm TA. Merparten av försäljningarna har genomförts med Nyköping eller Oxelösund kommun som säljare.

Utöver ovanstående lagfarna försäljningar av mark taxerad med typkod 411 har även friköp av tomträtter skett avseende Byggmästaren 4 som förvärvats av Eric Carlsson Åkeri AB samt Byggmästaren 1 som förvärvats av Oxelösunds skrotaffär Fastighet AB. Köparna innehade objekten sedan tidigare med tomträtt. Båda förvärven skedde till ett pris om ca 275 kr/kvm.

Under april 2020 beslutade kommunstyrelsen i Oxelösund att försälja fastigheten Montören 1 till Expertiss Holding AB. Priset uppgick till 1 730 000 kr och tomtens areal var 7 651 kvm vilket skulle motsvara ett pris om 226 kr/kvm. Försäljningen genomfördes dock inte.

Resultat

I värdebedömningen tas hänsyn till värderingsobjektets egenskaper – som läge/mikroläge, plan- och marknadsförutsättningar med mera – i förhållande till ortsprismaterialet såväl som en bedömd prisutveckling sedan respektive objekts förvärvstidpunkt.

Under den eftersökta perioden påvisas en positiv pristrend utifrån ortsprismaterialet, även för bebyggda objekt bedöms det ha skett en positiv pristrend under de senare åren. Värderingsobjektet är beläget inom ett etablerat industriområde och har förhållandevis normala planförutsättningar (exempelvis stora delar av tomten får bebyggas men endast med en högsta byggnadshöjd om 6 meter). Jämförelseobjekten bedöms i hudsak ha en mer generös byggnadshöjd.

Merparten av jämförelseobjekten är belägna inom Nyköpings kommun som bedöms vara en starkare delmarknad. Endast tre av jämförelseobjekten avseende de lagfarna försäljningarna av industrimarken är belägna i Oxelösunds kommun varav två av objekten är försålda inom värderingsobjektets direkta närområde, vilket avser fastigheterna Byggmästaren 3 och 6.

I närområdet har även friköp av tomträtter skett till en nivå om 275 kr/kvm, i dessa fall förekommer en viss beroendeställning mellan köpare och säljare och mindre vikt bör därför läggas vid dessa köp. Under våren 2020 beslutade kommunstyrelsen att försälja ett objekt i närområdet till ett pris om 226 kr/kvm. Överlåtelseerna inom närområdet här därmed skett inom ett intervall mellan 225 – 275 kr/kvm.

Med hänsyn till värderingsobjektet förutsättningar bedöms värdet vara beläget i den nedre delen av ovan redovisat ortsprismaterial, skäligen i nivå med försäljningen av Byggmästaren 6.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde om cirka 250 kr/kvm TA för värderingsobjektet.

Sammanvägd bedömning marginalvärde

Mark belägen i ytterkanten av en fastighet värderas normal till nivåer betydligt under fastighetens genomsnittliga värde då dessa områden normalt inte har någon byggrätt och bara marginellt tillför tomtfunktioner för parkering, upplag och ytor för vändplan etc. Vid ett markavstående värderas denna mark normalt till 20 - 50 procent av fastighetens genomsnittliga värde avseende småhusobjekt. Vid rättighetsbelastningar för underjordiska anläggningar där fastighetsägaren fortsatt har viss rådighet på markytan värderas marken till ytterligare lägre marginalvärde. För bostadsmark är det normalt med ett marginalvärde mellan 5 - 15 procent av det genomsnittliga värdet, men för industrimark är det normalt något högre. Restriktionerna och därmed intrånget vid ledningsrätt för en luftledning är förhållandevis lika dem som gäller vid upplåtande av ledningsrätt för en underjordisk ledning.

Värderingsobjektet får användas för industriändamål men den ianspråktaga delen av fastigheten var i huvudsak sedan tidigare "prickad", vilket innebär att den även innan upplåtelsen ej var byggbar. Vid ändamålet industri nyttjas ofta stora delar av fastighetens yta relativt intensivt för t.ex. parkering, upplag, körytor och vändplan. Upplåtelsen medför att ledningshavaren har rätt att bortta träd och andra föremål som är till hinder för anläggningen, rättigheten ger även ledningshavaren rätt att tillträda området för arbete med och tillsyn av ledningen. Restriktionerna innebär även att fastighetsägaren ej får uppföra byggnad, plantera träd eller förändra marknivån inom ledningsområdet. Den aktuella upplåtelsen bedöms därför påverka marknadsvärdet relativt marginellt. Med hänsyn till att det bara är ett mindre område av fastigheten som berörs och att ledningsområdet är beläget i utkanten av fastigheten bedöms ett marginalvärde om 10 procent som skäligt i aktuellt fall.

Ersättning till tomträttsshavaren

Ett genomsnittsvärde om 250 kr/kvm och ett marginalvärde om 10 procent motsvarar en kvadratmeterersättning om 25 kr/kvm och en total marknadsvärdeminskning för Ingenjören 5 om 475 kvm x 25 kr = 11 875 kr. Sett till att tomträttsshavaren enbart ska få en ersättning om 90 % av den bedömda marknadsvärdeminskningen uppgår dess bedömda ersättning till 11 875 kr x 0,9 = 10 690 kr. Inklusivt påslag med 25 procent uppgår den slutliga ersättningen till **13 363 kr**.

Ersättning till fastighetsägare

Med en bedömd marknadsvärdeminskning om 11 875 kr och en ersättning om 10 % till den lagfarna fastighetsägaren utgår 11 875 kr x 0,1 = 1190 kr. Inklusivt påslag med 25 procent uppgår den slutliga ersättningen till **1 488 kr**.

6. Slutbedömning

Ersättning till tomträttsinnehavaren har bedömts till **13 363 kr** (inkl. expropriationslagens påslag om 25 %).

Ersättning till den lagfarna fastighetsägaren har bedömts till **1 488 kr** (inkl. expropriationslagens påslag om 25 %).

Malmö 2023-11-07



Arvid Svahn
Civilingenjör Lantmäteri
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Bilder
Bilaga	Fastighetsdatautdrag
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

Bilder



Ankom: 2024-01-04 Årende: MEX.2023.75 Handling: 520621

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
OXELÖSUND INGENJÖREN 5 Nyckel: 040030962 UUID: 909a6a4a-9db9-90ec-e040-ed8f66444c3f Fastigheten är upplåten med tomträtt.	2005-09-23	1997-10-22 13:00	2023-10-25

PAGAENDE ÄRENDEN		
Status	Datum	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	2023-10-02	230362

ADRESS
Adress
Verkstadsgratan 4 613 41 Oxelösund Distrikt: Oxelösund Nr: 212001

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6506452.8	620605.5
Andel i oregistrerad samfällighet.		

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	5 052 kvm	5 052 kvm	0 kvm

LAGFART			
Agare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0324 OXELÖSUNDS KOMMUN 613 81 OXELÖSUND Köp: 1944-03-14 Ingen köpeskilling redovisad. Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 84/838	1/1	1944-10-18	44/647

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE			
Upplåtelsedag	Inskrivningsdag	Akt	
1970-03-24	1975-09-10	75/1882	
Ändamål	Avgäld		
TRANSFORMATORANLÄGGNING	1 516 SEK		
Avgäldperiod	Perioddatum från		
10 år	1970-04-01		
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar	
2010-04-01	20 år	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas	

TOMTRÄTTSINNEHAV			
Agare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556417-0800 Vattenfall Eldistribution AB RU 2560 169 92 STOCKHOLM Fusion: 1996-04-18	1/1	1997-10-22	97/11387

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten är gravationsfri.

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
ändring av detaljplan: SUNDSÖRS INDUSTRIOMRÅDE gällande	2013-02-06 Laga kraft: 2013-03-05 Genomf. start: 2013-03-06 Genomf. slut: 2018-03-05 Registrerad: 2013-03-18	0481-P13/3
Anmärkning: URSPRUNGLIGA PLANER SE AKTERNA 04-OXS-58,0481-P79/2,0481-P84/2		
stadsplan: SUNDSÖR gällande	1964-03-06 Senast ajourföring: 2013-03-18	04-OXS-58 0481 0481K-1252
Anmärkning: UPPHÅVANDE AV TOMTINDELNINGAR SE AKT 0481-P13/3 GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
SPECIALENHET, DISTRIBUTIONSBYGGNAD (820) 297275-8 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2019
Taxvärde			Areal
			5052 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
556417-0800	1/1	Lagfaren ägare /	Övriga aktiebolag

TAXERINGSPERSON	
Vattenfall Eldistribution AB RU 2560 169 92 STOCKHOLM	Tomträttsinnehavare

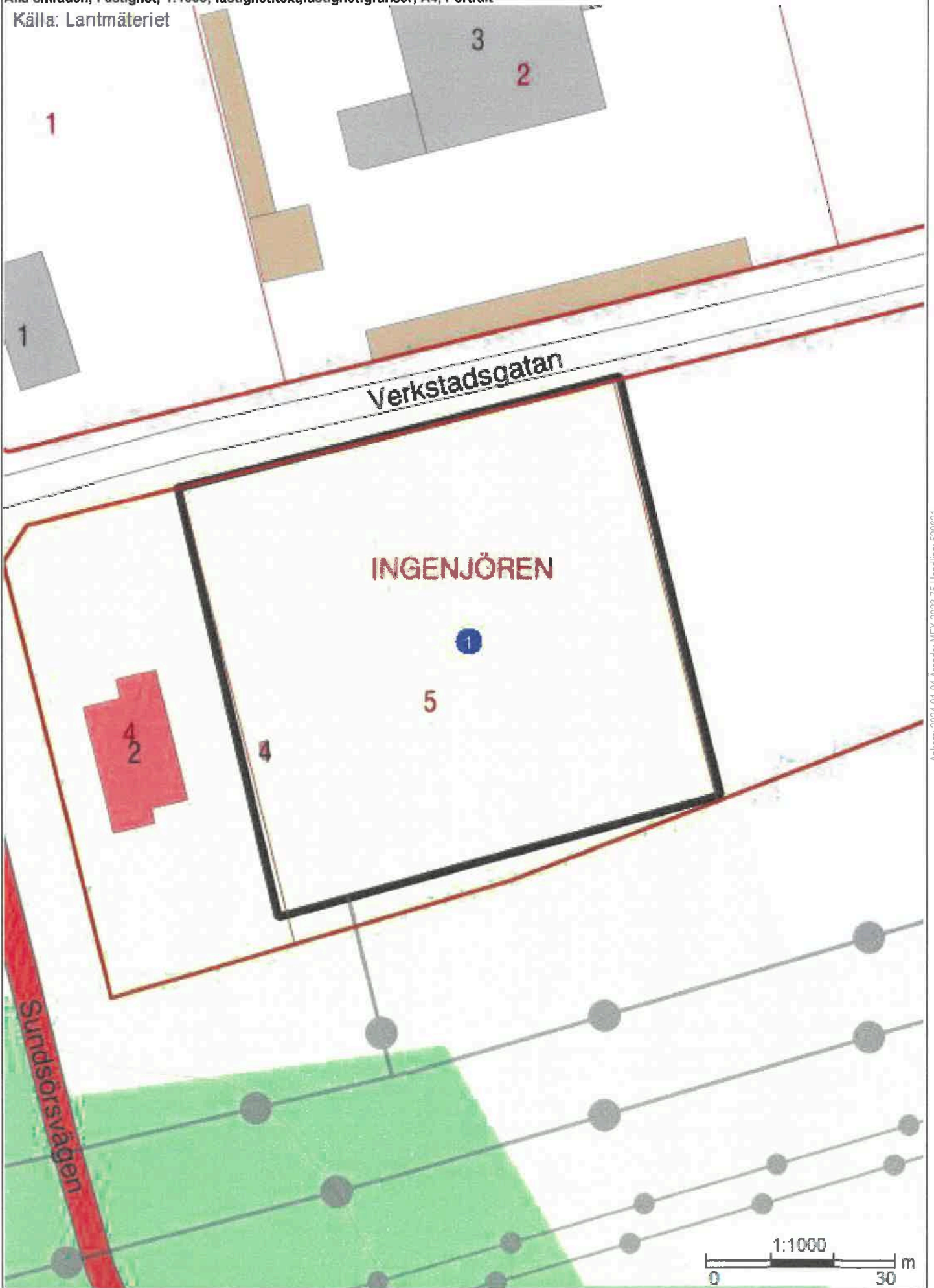
ATGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
tomtmätning	1969-11-18	0481K-1336
sammanläggning	1969-12-17	0481-683/1970

TIDIGARE ÄGARE			
Tidigare tomträttsinnehavare	Inskrivningsdag	Akt	
556417-0701	1996-01-29	96/981	
VATTENFALL REGIONNÄT AB 162 87 STOCKHOLM Köp: 1996-01-22 Andel: 1/1 Köpeskilling: 500 SEK Avser hela fastigheten Överlåten andel: 1/1			
556036-2138	1995-04-03	95/2493	
Vattenfall AB VATTENFALL 169 92 STOCKHOLM Köp: 1992-06-12 Andel: 1/1 Köpeskilling: 1 500 SEK Avser hela fastigheten Överlåten andel: 1/1			
202100-2619		75/1882	
STATENS VATTENFALLSVERK 162 87 VÄLLINGBY Upplåtelse av tomträtt: 1970-03-24 Andel: 1/1 Överlåten andel: 1/1			

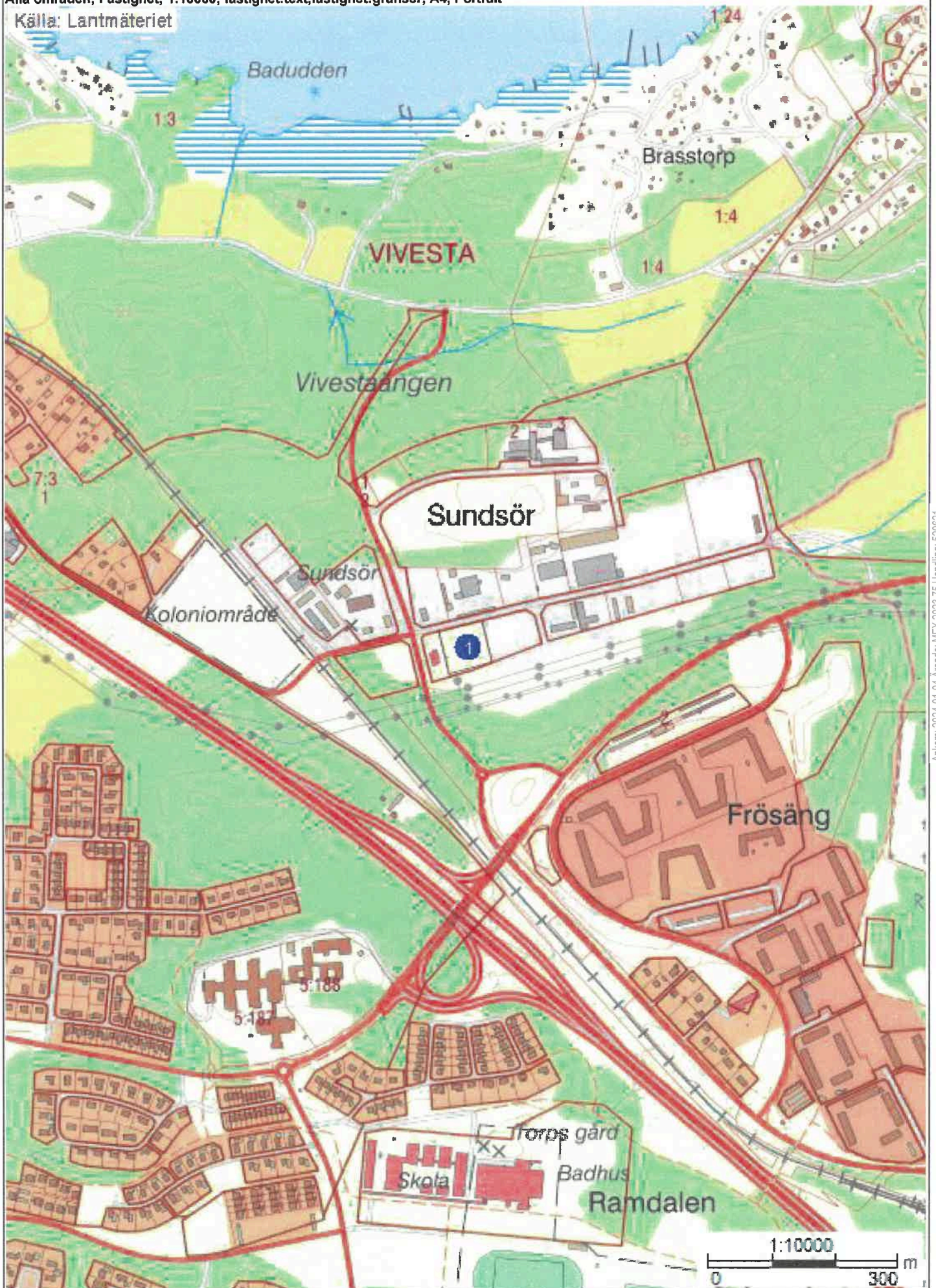
TIDIGARE BETECKNING		
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-OXELÖSUND INGENJÖREN 5	1985-01-30	04-84/418

URSPRUNG
OXELÖSUND INGENJÖREN 1, 2, 3

Ankom: 2024-01-04 Ärende: MEX.2023.75 Handling: 520621



Ankom: 2024-01-04 Årend: MEX:2023.75 Handling: 520621





ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

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

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



Markupplåtelseavtal avseende elektrisk starkströmsanläggning i luft (luftledning)

Avtalet innebär inte att upplåtaren tagit ställning till behovet av ledningen.

Belastad fastighet		Kontaktperson (namn, adress, postnummer, ort)	
Fastighet (fastighetsägarens)		OXELÖSUNDS KOMMUN	
Oxelö 7:3		Att: Maria Malmberg	
Kommun	Län	61381 Oxelösund	
Oxelösund	Södermanland		
Fastighetsägare (namn, personnummer/organisationsnummer)			
Oxelösunds Kommun (212000-0324)			
<i>Vid fler delägare se separat delägarbilaga</i>		<i>Originalavtalet skickas till kontaktpersonen</i>	
Förmånsfastighet		Projektsinformation	
Fastighet (ledningsägarens)		Projektnamn:	Hedenlunda-Oxelösund
Biholm 3:10		Projektnummer (NIS):	263667
Kommun	Län	Ledningslittera:	BL51 och BL52
Strängnäs	Södermanland		
Ledningsägare (namn, organisationsnummer)		Ansvarig Projektledare:	Göran Kjellgren
Vattenfall Eldistribution AB, Org.nr 556417-0800			
Ersättning			
Total ersättning enligt bifogat värderingsprotokoll:			1 578 244 kr
Utanordning	Datum	Signatur	

§ 1 Upplåtelsens omfattning

- a) Fastighetsägaren medger ledningsägaren rätt att anlägga och för all framtid bibehålla samt att vid behov förnya elektrisk starkströmsledning (luftledning) med en systemspänning av högst **145 kV**, jämte tillhörande anordningar såsom stolpar, stag, linor och jordtag samt övriga säkerhetsanordningar och driftrelaterad kommunikationsutrustning, allt nedan benämnt ledningen, från **A** till **B** i den sträckning som ledningen redovisas på bifogad kartskiss och/eller blivit utstakad på marken.
- b) Fastighetsägaren upplåter för ledningen ett utrymme om **40 m** horisontell bredd i skogsmark (skogsgata) samt erforderligt utrymme i övrig mark.
För ledningens anläggande, tillsyn, underhåll, reparation och förnyelse, får vid varje tillfälle erforderligt område nyttjas.
- c) Fastighetsägaren medger ledningsägaren rätt att på egen domän nu och framdeles fälla, kvista och toppa träd och vegetation som är eller kan bli hinderlig för ledningens anläggande, tillsyn, underhåll, reparation, förnyelse och drift eller som kan medföra att ledningen förorsakar skada på person eller egendom. Åtgärderna får utföras med intervall som är anpassade till ett rationellt underhåll. Fällda träd och fälld vegetation förblir fastighetsägarens egendom.
Inom tomt eller trädgård ska träd och buskar beskuras och toppas i stället för att fällas, om fastighetsägaren begär detta och om det kan ske utan väsentlig olägenhet för ledningsägaren.
- d) Fastighetsägaren medger ledningsägaren rätt att i erforderlig omfattning äga tillträde till egendomen för ledningens anläggande, tillsyn, underhåll, reparation och förnyelse, varvid ledningsägaren har rätt i den mån detta kan ske utan väsentlig olägenhet, iakttäva fastighetsägaren givna anvisningar beträffande rätten att ta vägar.

§ 2 Föreskrifter

- a) Ledningsägaren ska utöva rättigheterna så att egendomen inte betungas mer än nödvändigt.
- b) Fastighetsägaren får inte ändra markanvändningen, uppföra byggnad eller annan anläggning, anordna upplag eller liknande, schakta eller på annat sätt ändra marknivån, så att ledningens bibehållande enligt vid varje tidpunkt gällande säkerhetsföreskrifter äventyras. Enligt vid tidpunkten för detta avtals tecknande gällande säkerhetsföreskrifter ska det horisontella avståndet mellan ledningens yttersta faslinor och närmaste byggnadsdel uppgå till minst **20 m**.
- c) Fastighetsägaren får inte utan ledningsägarens i god tid inhämtade medgivande vidta åtgärd som kan medföra fara för ledningen eller som medför att ledningen kan vålla skada på person eller egendom. Exempel på sådan åtgärd är att fälla träd, spränga, gräva, schakta eller på annat sätt ändra marknivån. Vid utförande av sådan åtgärd åligger det ledningsägaren att genom sakkunnig personal anvisa eller vidta lämpliga skyddsåtgärder.

Om fastighetsägarens åtgärd rymmer inom oförändrad markanvändning och inte avser tomtmark ska skyddsåtgärder anvisas eller vidtas av ledningsägaren utan kostnad för fastighetsägaren. Ledningsägaren svarar då även för de merkostnader som uppkommer till följd av de anvisade skyddsåtgärderna.

§ 3 Tillträde

Ledningsägaren får omedelbart ta in anspråk de i enlighet med § 1 upplåtna rättigheterna. Tillträde anses ha skett då anläggande av eller avverkning för ledningen påbörjats. Med avverkning ska dock inte förstås borttagande av enskilda träd och vegetation i samband med staknings- och mättningsarbeten.

§ 4 Ersättning

- a) Ersättning till följd av upplåtelsen och föreskrifterna i detta avtal ska betalas som intrångsersättning och annan ersättning enligt grunderna i expropriationslagen. Ersättningen är en engångsersättning som ska beräknas med de värderingsmetoder för ledningsintrång som allmänt tillämpas vid tidpunkten för tillträde.

Ersättningen ska, såvida inte lagfarts- eller in-teckningsförhållandena i egendomen utgör hinder, utbetalas senast tre månader efter det att överenskommelse om ersättning träffats och erforderlig koncession och övriga tillstånd erhållits.

Har tillträde ägt rum innan ersättningen erläggs, ska ersättning för intrång uppräknas enligt 4 kap 4 § expropriationslagen från den dag tillträdet skedde enligt definitionen i § 3 till tidpunkten för träffande av överenskommelse om ersättningen. Därtill ska ranta enligt expropriationslagen utgå på det uppräknade beloppet från och med tillträdesdagen till och med betalningsdagen.

- b) För skador som kan uppkomma vid och som följd av ledningens anläggande, tillsyn, underhåll, reparation och förnyelse, och som inte omfattas av engångsersättning, ska ersättning betalas i varje särskilt fall. Skador ska regleras snarast efter skadans uppkomst. Ersättning för förtidig avverkning ska betalas för träd som fälls utanför engångsersatt skogsgata.
- c) Uppkommer fråga om ersättning för skada som visar sig först efter engångsersättningens slutliga bestämmande och som därvid inte kunnat förutses ska denna fråga på fastighetsägarens begäran upptas till förhandling. Eventuella skador till följd av elektromagnetiska fält ska behandlas enligt detta stycke.
- d) Är egendomen eller del därav som berörs av upplåtelsen belastad av arrende/nyttjanderätt/servitut, ska särskild överenskommelse träffas med rättighetshavaren för bestämmande av den ersättning som denne är berättigad till.
- e) Kan överenskommelse om ersättning inte träffas, ska tvisten avgöras vid ledningsförrättning om sådan pågår eller av domstol.

§ 5 Virkeshantering mm.

Ledningsägaren ska, om inte särskilda skäl föranleder annat, lämna information till fastighetsägaren om förestående avverkning i samband med nyanläggning och underhåll. Ledningsägaren ska även, om så kan ske enligt dennes bedömning, erbjuda fastighetsägaren att inom skäligen tid svara för avverkningen.

Om ledningsägaren inte lämnar erbjudande om avverkning eller om fastighetsägaren inte åtar sig att svara för avverkningen svarar ledningsägaren för avverkningen. Ledningsägaren får även svara för tillvaratagandet av virket. Ledningsägaren ska därvid, innan avverkningen utförs, lämna erbjudande om köp av virket. Vid underhållsrening ska dock sådant erbjudande lämnas endast för träd som fälls utanför engångsersatt skogsgata.

När ledningsägaren utför avverkningen åligger det denne att tillse att virke och avverkningsrester inte kvarlämnas inom fastigheten så att fara för insektsangrepp, hinder för virkestransporter eller mer än obetydlig olägenhet för pågående markanvändning uppträder.

§ 6 Ledningsförrättning mm.

Detta avtal får läggas till grund för beslut om ledningsrätt såsom överenskommelse enligt 14 § första stycket ledningsrättslagen. Avtalet får alternativt inskrivas som servitut. Innan ledningsbeslutet vunnit laga kraft eller avtalet inskrivits är fastighetsägaren skyldig att vid överlåtelse eller upplåtelse av egendomen eller av ledningen berörd del därav göra förbehåll om detta avtals bestånd.

Om ledningsägaren med stöd av denna bestämmelse ansöker om ledningsrätt biträder fastighetsägaren-/rättighetshavaren ansökan.

§ 7 Överlåtelse av ledningen

Ledningsägaren har rätt och skyldighet att vid överlåtelse av ledningen sätta den nye ägaren i sitt ställe beträffande rättigheter och skyldigheter i detta avtal.

§ 8 Borttagande av ledning

Om ledningen permanent tagits ur drift, ska ledningsägaren tillse att ledningen med tillhörande anordningar tas bort, att hål i marken fylls igen och att av ledningsägaren upplagd sten tas bort. Ledningsägaren åtar sig i samband härmed att på sin bekostnad tillse att egendomen befrias från i laga ordning meddelade rättigheter avseende ledningen.

§ 9 Särskilda bestämmelser

- a) Tillträde enligt § 3 får ske när koncession för linje avseende ledningen enligt detta avtal vunnit laga kraft.
- b) Fastighetsägaren äger, med undantag från § 9 c) nedan, endast rätt till ersättning enligt 4 § a) om tillträde skett enligt § 3 samt när koncession för linje avseende ledningen enligt detta avtal vunnit laga kraft.
- c) För under-tecknande av detta avtal utgår ett förskott på intrångsersättningen motsvarande grundbeloppet, vilket innebär en ersättning om 5 % av prisbasbelopp för innevarande år. Utbetalningen av detta förskott på intrångsersättningen ska ske inom tre månader från parternas under-tecknande av detta avtal.
- d) Den del av intrångsersättningen som återstår, efter att förskott enligt § 9 c) ovan betalats ut, ska utbetalas inom tre månader från det att koncession för linje avseende ledningen enligt detta avtal vunnit laga kraft.
- e) För det fall tjänande fastighet byter ägare innan den slutliga intrångsersättningens erläggande men efter det att förskott på intrångsersättning enligt § 9 c) utbetalats utgår återstående del av intrångsersättningen till den fastighetsägare som är lagfaren ägare vid tidpunkten av utbetalning av ersättningen enligt § 9 d).
- f) Slutlig intrångsersättning bestäms vid värdetidpunkten, vilken är när koncession för linje avseende ledningen enligt detta avtal vunnit laga kraft. Detta innebär att slutlig intrångsersättning kan komma att justeras utifrån årlig virkestillväxt och genomförda skogliga åtgärder, vilket sker genom ett justerat värderingsprotokoll.

g) Utöver den rätt som framgår av § 1 d) har ledningsägaren även rätt att anlägga ny tillfällig väg till det upplåtna utrymmet. Vid anläggandet av ny tillfällig väg har ledningsägaren att i den mån detta kan ske utan väsentlig olägenhet, iakttä av fastighetsägaren givna anvisningar. Ersättning för utövande av denna bestämmelse utgår enligt principerna i § 4 b).

§ 10 Förekomst av arrende/nyttjanderätt/servitut

Är egendomen eller del därav som berörs av ledningen eller av annan anläggning som omfattas av detta avtal utarrenderad eller upplåten på annat sätt?

Ja Nej

Såsom arrendator/rättighetshavare av ovan nämnda egendom godkänner jag/vi förestående avtal till alla delar i den omfattning min/vår rätt berörs.

Arrendators/rättighetshavares **namnteckning**

Arrendators/rättighetshavares **namnförtydligande**

Av detta avtal har två likalydande exemplar upprättats och utväxlats mellan parterna.

Ledningsägare

Ort:

Datum:

Markägare

Ort:

Datum:

Underskrift

Underskrift

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Underskrift

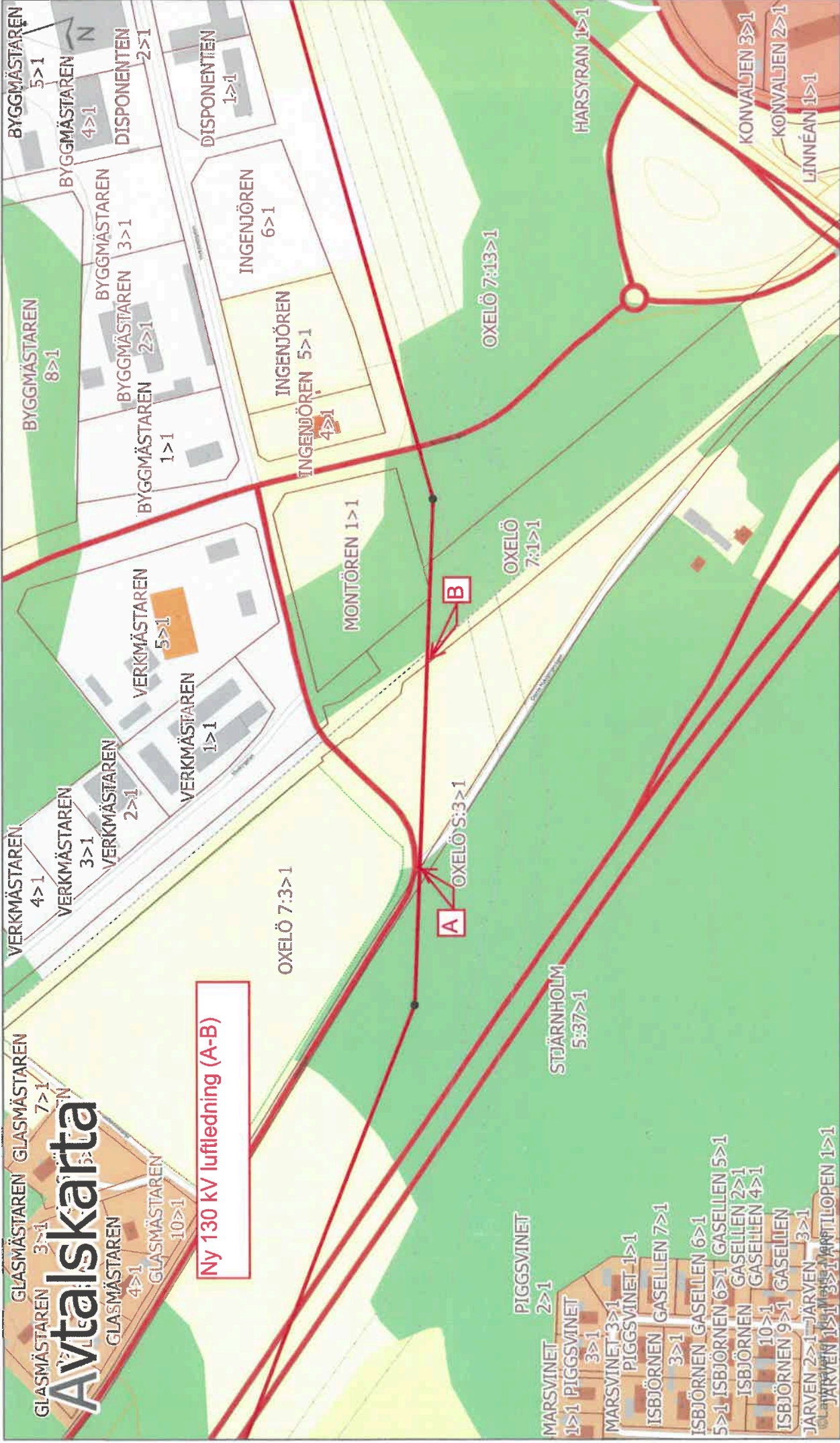
Namnförtydligande

Underskrift

Namnförtydligande

Underskrift

Namnförtydligande



Ny 130 kV luftledning (A-B)

Teckenförklaring ● Ny stolpe — Ny 130 kV luftledning		Projekt: Hedenlunda-Oxelösund Projektnummer: 263667 Kommun: Katrineholm Koordinater: 620379E, 6506375N	Skala: 1:3 000 Avdelning: GS-ES5	Koordinatsystem: SWEREF99 TM Konstruerad av: BIU64	Blad / Format: A4
Datum: 2023-11-28		VATTENFALL			

VÄRDERINGSPROTOKOLL

FASTIGHET / SAMFÄLLIGHET samt PROJEKTINFORMATION		Version 2023 (2023.01.11)	
Fastighetsbeteckning:	Oxelö 7:3	Projektnummer:	263667
Kommun:	Oxelösund	Ledning:	BL51 och BL52
Fastighetsnummer:		Koncessionslöpnr:	
Kontaktperson & adress:	OXELÖSUNDS KOMMUN 61381 Oxelösund	Värderingsstidpunkt:	2023-11-07
		Värderingsman & företag:	BIU64, VSN
1. SCHABLONERSÄTTNING FÖR MARKLEDNING I ÅKER, BETE, JORDBRUKSIMPEDIMENT, samt ÖVRIG MARK UTANFÖR DETALJPLAN			
Beskrivning (typ, placering, etc)	Längd	Bredd	Ersättning
Summa:			- kr
2. SCHABLONERSÄTTNING FÖR NÄTSTATIONER, KABELSKÅP och SJÖKABELSKYLTA (Ej inom detaljplan)			
Beskrivning (typ, placering, yta, etc)	Typ och markslag	Antal	Ersättning
Summa:			- kr
3. ERSÄTTNING FÖR HINDER I ÅKERMARK - För ersättningsberäkning se bilaga			
Beskrivning (typ, placering, etc)			Ersättning
Summa:			- kr
4 a. ERSÄTTNING FÖR LEDNING I SKOGSMARK - För ersättningsberäkning se bilaga			
Beskrivning (typ, placering, etc)			Ersättning
Summa:			- kr
4 b. ROTNETTO (Ersätts separat) - För ersättningsberäkning se bilaga			
Används för beräkning av påslag (25% enligt expropriationslagen samt 20% särskild ersättning för överenskommelse)			
Totalt rotnetto enligt bilaga:			Ersättning för rotnetto regleras i bilaga
5. ERSÄTTNING FÖR ÖVRIGT INTRÅNG - För ersättningsberäkning se bilaga			
Beskrivning (typ, placering, etc)			Ersättning
Ny 130 kV luftledning i industrimark, intrångsvärdering enl. bifogat värderingsutlåtande			1 252 095 kr
Summa:			1 252 095 kr
6 a. ERSÄTTNING FÖR LEDNING I SKOGSMARK ENLIGT STORSKOGSBRUKSAVTALET			
Beskrivning (typ, placering, etc)	Område:	Längd	Bredd
Summa:			- kr
6 b. ERSÄTTNING FÖR INTRÅNG INOM VÄGANLÄGGNING ENLIGT STORSKOGSBRUKSAVTALET			
Beskrivning (typ, placering, etc)	Längd	Zon	Ersättning
Summa:			- kr
7. SAMMANSTÄLLNING			
		Summa intrångsersättning:	1 252 095 kr
		Tillägg enligt expropriationslagen:	313 024 kr
		Särskild ersättning vid överenskommelse:	10 500 kr
		Grundersättning vid överenskommelse:	2 625 kr
		TOTAL ERSÄTTNING	1 578 244 kr

Fastighetsägare bör beakta möjligheten att erhålla hjälp av ledningsägarens personal med avverkning som kan medföra risker på grund av närhet till spänningsförande ledningar. Sker utbetalning senare än tre månader efter att samtliga fastighetsägares godkännande kommit ledningsägaren tillhanda, utgår ränta enligt 6 § räntelagen. Tillfälliga skador regleras vid skadetillfället.

Ovanstående godkänns och ersättning sätts in på följande konto (övriga delägare redovisas på följande sida/sidor)

Fastighetsägares namn och födelsedatum / org.nr	Ägd andel	Ersättning	Fastighetsägarens godkännande
OXELÖSUNDS KOMMUN (212000-0324)	1	1 578 244,00 kr	Underskrift/Datum:
Banknamn:	Clearingnr:		Kontonummer, Pg/Bg, IBAN & SWIFT*:
Referens:	Telefonnummer:		E-post:

För övriga delägares andels-/ersättningsberäkning se sida 2

Värdeutlåtande

Ersättningsbedömning avseende
ledningsrättsåtgärd berörande
Oxelö 7:3 i Oxelösund kommun

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



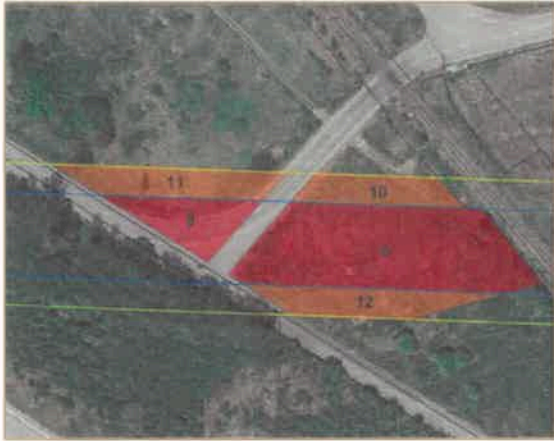
Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning	3
2.	Underlag	4
3.	Beskrivning	4
4.	Ersättningsregler	7
5.	Värdering	8
6.	Slutbedömning	12

1. Uppdragsbeskrivning

Bakgrund och värderingsobjekt

Vattenfall avser att anlägga en ny kraftledning som kommer medföra ett intrång inom två områden inom fastigheten Oxelö 7:3 i Oxelösund kommun. Intrånget avser en luftledning som kommer medföra restriktioner inom de två områdena som är markerade i färg i nedanstående figur.



Kartbild som framtagits internt på Svefa

Detta värdeutlåtande behandlar ersättning för intrånget inom den berörda fastigheten.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Vattenfall Services Nordic AB genom Friderike Rang.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärdeförändring med anledning av ledningsrättsåtgärden. Uppkommer i övrigt ekonomisk skada för fastighetens ägare eller annan sakägare skall även sådan skada bedömas. Utredningen vilar helt på ledningsrättslagens (LL:s) ersättningsregler/principer.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är november 2023.

Allmänna villkor

Svefa tar inte ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att uppdragsgivaren lämnat oriktiga eller ofullständiga sakuppgifter.

Se även bifogade allmänna villkor för fastighetsvärderingar.

Särskilda förutsättningar

Värderingen utgår ifrån möjligheten att ansöka om ledningsrätt för den aktuella ledningen och ledningsintrånget värderas därmed i enlighet med ledningsrättslagen.

2. Underlag

En besiktning av värderingsobjektet har utförts av Marcus Crifält 2023-10-26. Som underlag för värderingen har följande använts:

- Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret
- Plan och fastighetsrättsliga förhållanden
- Flygfoton samt bilder från google street view
- Uppgifter från uppdragsgivaren, exempelvis flygfoto över ledningsrättsområdet samt belastad areal
- Lantmäteriets värderingshandbok
- Svefas ortsprisdatatabas och Real Estate
- Småhustomters marginalvärden (LMV-rapport 1986:16)

3. Beskrivning

Området

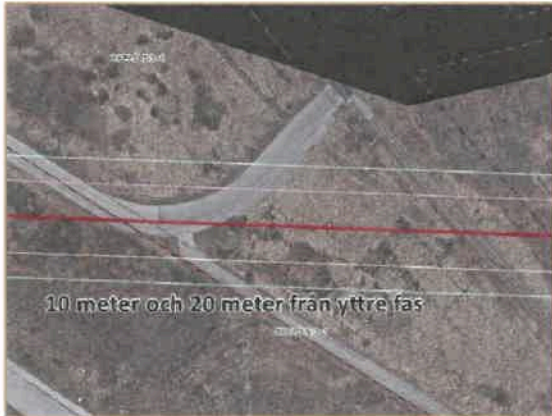
Det aktuella området är beläget mellan Bara industriområde och Sundsörs industriområde i Oxelösund kommun. Värderingsobjektet är beläget norr om flera befintliga kraftledningar. Närområdet utgörs i huvudsak av verksamheter och lättindustri.



Karta. pilen markerar berört område

Åtgärden

Enligt uppgifter från uppdragsgivaren avser Vattenfall att anlägga en dubbel 130 kV kraftledning som kommer medföra ett intrång inom flera industrifastigheter. Den aktuella upplåtelsen avser två områden med en sammanlagd areal om ca 4 984 kvm inom fastigheten Oxelö 7:3. Röd markering i nedanstående figur visar ledningens tilltänkta mittpunkt. Grön linje visar var restriktionerna från ledningen slutar. Inom området mellan den röda linjen och den rosa linjen medför intrånget en mycket stor påverkan för fastigheten. Den rosa linjen avser 10 meter horisontellt avstånd från luftledningens närmaste anläggningsdel (stolpe, stag och fas). Läs mer om hur fastigheten påverkas av intrånget i nedanstående avsnitt.



Kartbild erhållen från uppdragsgivaren

Föreskrifter inom ledningsrättsområdet (erhållna från uppdragsgivaren)

Fastighetsägaren får inte ändra markanvändningen, uppföra byggnad eller annan anläggning, anordna uppdrag eller liknande, schakta eller på annat sätt ändra marknivån, så att ledningens bibehållande enligt vid varje tidpunkt gällande säkerhetsföreskrifter äventyras. Enligt vid tidpunkten för denna bedömning gällande säkerhetsföreskrifter ska det horisontella avståndet mellan ledningens yttersta faslina och närmaste byggnadsdel uppgå till minst 20 m.

Fastighetsägaren får inte utan ledningsägarens i god tid inhämtade medgivande vidta åtgärd som kan medföra fara för ledningen eller som medför att ledningen kan vålla skada på person eller egendom. Exempel på sådan åtgärd är att fälla träd, spränga, gräva, schakta eller på annat sätt ändra marknivån. Vid utförande av sådan åtgärd åligger det ledningsägaren att genom sakkunnig personal anvisa eller vidta lämpliga skyddsåtgärder.

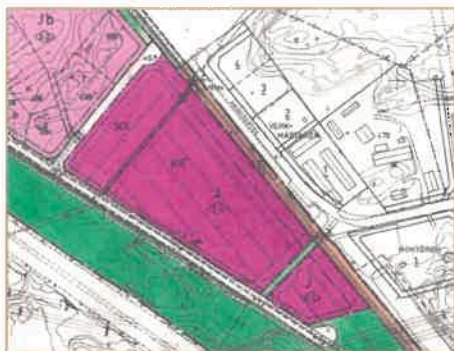
Vattenfall Eldistributions säkerhetskrav (erhållna från uppdragsgivaren)

Enligt Vattenfall Eldistributions riktlinjer bör en ny byggnad intill en luftledning med spänningsnivå över 55 kV, där människor inte antas vistas stadigvarande, placeras på ett avstånd av minst 20 meter från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk. Detta visas i bilden ovan med en grön linje. Enligt ELSÄK 2022:1 ska minsta avståndet mellan fasledare och byggnad vara 10 meter.

Vad det gäller parkeringsplats invid luftledning ska avståndet vara minst 10 meter horisontellt avstånd från luftledningens närmaste anläggningsdel (stolpe, stag och fas). Detta är baserat utifrån ELSÄK 2022:1 och gäller alla dygnets timmar. Detta visas i bilden ovan med en rosa linje.

Planförhållanden

Berört område omfattas av stadsplan för "Baraområdet" akt nr 0481K-93. Objektet är i planen utlagt som område för industriändamål med en högsta byggnadshöjd om 6 m. Merparten av intrånget sker inom delar av fastigheten som tidigare var byggbara och som nu inte längre är det.



Utsnitt ur detaljplan

Berörd fastighet

Oxelösund Oxelö 7:3

Fastigheten Oxelösund Oxelö 7:3 är taxerad som en industrienhet, övrig mark (gatu- och parkmarksfastighet med typkod 498). Fastigheten är en större gatu- och parkmarksfastighet (omfattar ca 9,8 ha) som även innefattar exploateringsbar mark inom flera olika områden. De berörda delarna av objektet avser en förhållandevis planexploaterad grönyta som är planlagd för industriändamål. Lagfaren ägare till fastigheten är Oxelösund kommun. Inom objektet finns ett vägservitut för tillsyn av tekniskhus.

Ledningsupplåtelsen avser två områden som tillsammans omfattar ca 4 984 kvm stort område inom fastigheten som idag nyttjas som grönyta. Det västra området har en areal om 1 282 kvm (601 kvm + 681 kvm) och det östra området har en areal om ca 3 702 kvm (2 537 kvm + 511 kvm + 654 kvm). Med hänsyn till dess planlagda ändamål bedöms objektet avse en obebyggd industrienhet (som borde taxerats med typkod 411). Inom det östra området avses ledningsrätten att upplåtas i mitten av det exploateringsbara området, vilket innebär att byggnader i princip inte går att uppföra inom hela denna del av planområdet. Hela denna del av planområdet har en areal om ca 4 550 kvm och efter det ledningsrätten upplåtits kommer i princip ingen del av byggrätten inom detta område att kunna realiseras. Delar av området om 4 550 kvm kan dock komma att vara lämpliga att nyttja som upplag och uppställningsytor för fordon, detta område uppgår till 2 013 kvm (4 550 kvm – 2 537 kvm).



Inom det västra området sker intrånget i utkanten av det exploateringsbara området och intrånget omfattar ca 1 282 kvm. Intrånget kommer dock medföra att stora delar av byggrätten inskränkas till följd av ledningsrättsupplåtelsen.

4. Ersättningsregler

Expropriationsfall, markåtkomst för allmänna ändamål

Intrångsersättning

Intrång till följd av en upplåtelse av ledningsrätt skall ersättas enligt bestämmelserna i 13 § ledningsrättslagen (LL). Denna paragraf hänvisar i sin tur till 4 kap. expropriationslagen (ExL).

Enligt 4:1 ExL skall ersättning utgå för den minskning i marknadsvärde som intrånget innebär för berörda fastigheter (intrångsersättning) i normalfallet med bortseende från påverkan av expropriationsföretaget. Förutom marknadsvärdeminskningen skall dessutom ett påslag på ersättningen göras med 25 % av marknadsvärdeminskningen.

Drabbas någon fastighetsägare/sakägare därutöver av ytterligare ekonomisk skada skall även sådan skada ersättas (annan ersättning).

Värderingsprinciper kvartersmark

I en idealsituation skulle marknadsvärdeminskningen bestämmas genom jämförelse mellan försålda fastigheter som överensstämmer med värderingsobjektet i dess skick före respektive efter ledningsupplåtelsen. Sådana jämförelser är emellertid inte praktiskt genomförbara eftersom värdeskillnaden ofta är för liten i förhållande till fastighetens totala värde.

För värdering av intrång på småhusfastigheter har därför Lantmäteriet tagit fram den så kallade marginalvärdesmetoden.

Småhustomters marginalvärden (LMV-rapport 1986:16)

Metoden baseras på antagandet att tomtens värde inte är jämnt fördelat över tomt. Områden i utkanten av en tomt, där en upplåtelse inte påverkar byggrätt, delbarhet eller andra faktorer som väsentligt påverkar värdet, värderas till en andel (*marginalvärde*) av det genomsnittliga tomtmarksvärdet.

Marginalvärdet vid smärre markavståenden inom småhusfastigheter brukar ligga i intervallet 20 - 50 procent av det genomsnittliga tomtmarksvärdet och bedöms i normalfallet till ca en tredjedel. Intrånget av en upplåtelse för en underjordisk ledning är normalt sett lägre än om marken helt och hållet avstås. Enligt rådande praxis brukar marginalvärdet vid rättighetsupplåtelse för underjordiska ledningar i tomtmark för bostadsändamål ligga i intervallet 5 - 15 % av *markens genomsnittsvärde* om någon byggrätt inte berörs.

Metoden är i princip tillämplig även på andra typer av kvartersmark, t.ex. handels- och industrifastigheter och även då luftledningar upplåts. Marginalvärdet måste dock bedömas i varje enskilt fall, eftersom det beror på fastighetens användning och dessa typer av fastigheter inte är lika enhetliga som småhusfastigheter. Även obebyggd mark kan vara mycket betydelsefull för marknadsvärdet om den behövs för upplag, körväg, lastning m.m och ledningsrättsupplåtelsen påverkar möjligheten till detta.

Det genomsnittliga tomtmarksvärdet fastställs genom ortsprisanalys, dvs. en jämförelse av faktiska försäljningar av den aktuella typen av mark.

5. Värdering

Efter besiktning på platsen har konstaterats att området idag skulle kunna användas som mark för industriändamål vilket kommer försvåras efter ledningsrättsupplåtelsen. Några tomtanläggningar bedöms ej påverkas då området är bevuxet med sly.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Berörd fastighet har ett relativt bra läge, vilket bedöms som ett B-läge för industriverksamhet i Oxelösunds kommun.

Efterfrågan på berörd fastighet bedöms sammantaget som normal. Sannolik köparkategori bedöms främst vara en lokal eller regional förvaltningsaktör eller egenanvändare.

Ortsprisundersökning

Industrimark

För att bedöma ett genomsnittsvärde av industritomtmarken i området har en ortsprisundersökning avseende lagfarna försäljningar av obebyggda industritomter genomförts. Följande gallringskriterier har använts:

- Objekt inom Oxelösund och Nyköping kommun
- Objekt som försålts fr.o.m. 2020-01-01 och med typkod 411 (som avser industrimark)
- Objekt med en areal om minst 500 kvm
- Ingen uppenbar intressegemenskap mellan köpare och säljare
- Feltaxerade objekt

Följande köp har erhållits:

Kommun	Fastighet	Adress	Köpedatum	Köpare	Säljare	Pris Tkr	Kr/kvm	N/T	Areal
Oxelösund	BYGGMÅSTAREN 3	Verkstadsgatan 5	2023-06-01	KIRRES MASKIN AB	OXELÖSUNDS KOMMUN	1 000	250	1,39	4 007
Nyköping	FABRIKATET 5	Finntorpsvägen 2C	2023-04-20	Fastighets AB Amfab	Corem Strand AB	628	400	1,60	1 570
Nyköping	LAGONDA 4	*Adress saknas*	2023-02-02	KONG REAL ESTATE AB	NYKÖPINGS KOMMUN	1 142	568	7,14	2 011
Nyköping	BILEN 4	*Adress saknas*	2023-01-09	Amö Industrifastigheter AB	NYKÖPINGS KOMMUN	5 108	380	-	13 441
Oxelösund	LÖVKOJAN 6	Timmermansgatan 8	2022-11-08	Lantmännen Förvaltningsfastigheter AB	Medomina AB	3 000	693	3,85	4 331
Nyköping	FARGO 6	Kocks Väg 9	2022-10-07	Hemgårdens Industrifastigheter AB	NYKÖPINGS KOMMUN	3 153	450	9,38	7 006
Nyköping	DUSTER 2	Wahlströms Väg 1	2022-10-07	Fastighetsbolaget Duster AB	NYKÖPINGS KOMMUN	11 737	355	4,44	33 076
Nyköping	STOPE 1	*Adress saknas*	2022-06-10	Bocks Fastighets AB	NYKÖPINGS KOMMUN	2 597	258	3,23	10 064
Nyköping	UTMÅLET 12	*Adress saknas*	2022-06-03	Blitema Real Estate Sweden AB	NYKÖPINGS KOMMUN	9 261	500	-	18 522
Nyköping	HINZENS KROG 4	Hinzens Gränd 3	2022-05-09	Camans Fastigheter AB	NYKÖPINGS KOMMUN	1 200	310	3,88	3 870
Nyköping	KLAMMERN 4	Tillverkanvägen 9	2022-05-05	Otténas Fastigheter AB	Johannson & Carman Bygg AB	1 100	367	1,47	2 994
Nyköping	BILEN 3	*Adress saknas*	2022-02-17	Altfast Amö AB	NYKÖPINGS KOMMUN	7 902	380	-	20 794
Nyköping	DUSTER 1	*Adress saknas*	2021-11-05	TruckStyle Fastigheter AB	NYKÖPINGS KOMMUN	1 758	350	-	5 024
Nyköping	FARGO 3	*Adress saknas*	2021-06-22	EgenLokal i Nyköping AB	NYKÖPINGS KOMMUN	3 657	250	-	14 626
Nyköping	GOLIATH 4	*Adress saknas*	2020-12-21	Altfast Goliath AB	NYKÖPINGS KOMMUN	2 972	350	-	8 490
Nyköping	BILEN 2	*Adress saknas*	2020-06-04	KWD Logistikfastigheter AB	NYKÖPINGS KOMMUN	4 419	370	-	11 943
Oxelösund	BYGGMÅSTAREN 6	Fabriksgatan 18	2020-05-19	Femöre Fastighetsbolag AB	OXELÖSUNDS KOMMUN	900	231	1,29	3 888
Nyköping	FARGO 5	Oldenburgs Allé 6	2020-04-27	Fargo 5 AB	NYKÖPINGS KOMMUN	2 466	350	7,30	7 047
Nyköping	SKRUVEN 4	Tillverkanvägen 17	2020-04-07	Thunman Komplex Nyköping AB	NYKÖPINGS KOMMUN	1 660	350	-	4 744
Nyköping	FARGO 4	*Adress saknas*	2020-01-08	Lindafast Kommersiella AB	NYKÖPINGS KOMMUN	3 009	250	3,13	12 034
Medel ovägt						3 433	371	4,01	9 474
Medel vägt							362		

Objekten har sålts till varierande priser men har skett inom ett huvudsakligt intervall om ca 250 och 500 kr/kvm TA och med en toppnotering om 700 kr/kvm TA. Genomsnittet (ovägt) har legat ca 370 kr/kvm TA och en median kring 350 kr/kvm TA. Merparten av försäljningarna har genomförts med Nyköping eller Oxelösund kommun som säljare.

Utöver ovanstående lagfarna försäljningar av mark taxerad med typkod 411 har även friköp av tomträtter skett avseende Byggmästaren 4 som förvärvats av Eric Carlsson Åkeri AB samt Byggmästaren 1 som förvärvats av Oxelösunds skrotaffär Fastighet AB. Köparna innehade objekten sedan tidigare med tomträtt. Båda förvärven skedde till ett pris om ca 275 kr/kvm.

Under april 2020 beslutade kommunstyrelsen i Oxelösund att försälja fastigheten Montören 1 till Expertiss Holding AB. Priset uppgick till 1 730 000 kr och tomtens areal var 7 651 kvm vilket skulle motsvara ett pris om 226 kr/kvm. Försäljningen genomfördes dock inte.

Resultat

I värdebedömningen tas hänsyn till värderingsobjektets egenskaper – som läge/mikroläge, plan- och marknadsförutsättningar med mera – i förhållande till ortsprismaterialet såväl som en bedömd prisutveckling sedan respektive objekts förvärvstidpunkt.

Under den eftersökta perioden påvisas en positiv pristrend utifrån ortsprismaterialet, även för bebyggda objekt bedöms det ha skett en positiv pristrend under de senare åren. Värderingsobjektet är beläget inom ett etablerat industriområde och har förhållandevis normala planförutsättningar (exempelvis stora delar av tomten får bebyggas men endast med en högsta byggnadshöjd om 6 meter). Jämförelseobjekten bedöms i huvudsak ha en mer generös byggnadshöjd.

Merparten av jämförelseobjekten är belägna inom Nyköpings kommun som bedöms vara en starkare delmarknad. Endast tre av jämförelseobjekten avseende de lagfarna försäljningarna av industrimarken är belägna i Oxelösunds kommun varav två av objekten är försålda inom värderingsobjektets direkta närområde, vilket avser fastigheterna Byggmästaren 3 och 6.

I närområdet har även friköp av tomträtter skett till en nivå om 275 kr/kvm, i dessa fall förekommer en viss beroendeställning mellan köpare och säljare och mindre vikt bör därför läggas vid dessa köp. Under våren 2020 beslutade kommunstyrelsen att försälja Montören 1 till ett pris om 226 kr/kvm. Sedan dess bedöms det ha skett en positiv prisutveckling för industrimark.

Överlåtelseerna inom närområdet här därmed skett inom ett intervall mellan 225 – 275 kr/kvm.

Med hänsyn till värderingsobjektet förutsättningar bedöms värdet vara beläget i den nedre delen av ovan redovisat ortsprismaterial, skäligen i nivå med försäljningen av Byggmästaren 6.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde om cirka 250 kr/kvm TA för värderingsobjektet.

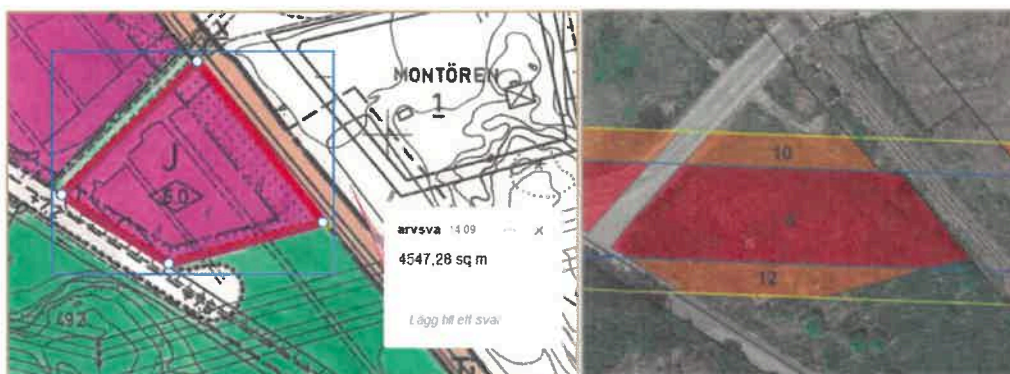
Sammanvägd bedömning

Mark belägen i ytterkanten av en bebyggd fastighet värderas normal till nivåer betydligt under fastighetens genomsnittliga värde då dessa områden normalt inte har någon byggrätt och bara marginellt tillför tomfunktioner för parkering, upplag och ytor för vändplan etc. Vid ett markavstående värderas denna mark normalt till 20 - 50 procent av fastighetens genomsnittliga värde avseende småhusobjekt. Vid rättighetsbelastningar för underjordiska anläggningar där fastighetsägaren fortsatt har viss rådighet på markytan värderas marken till ytterligare lägre marginalvärde. För bostadsmark är det normalt med ett marginalvärde mellan 5 - 15 procent av det genomsnittliga värdet, men för industrimark är det normalt något högre men beror på förutsättningarna i det enskilda fallet. Restriktionerna och därmed intrånget vid ledningsrätt för en luftledning är förhållandevis lika dem som gäller vid upplåtande av ledningsrätt för en underjordisk ledning.

Den aktuella fastigheten avser en obebyggd industrifastighet fördelad över två olika exploateringsområden och det aktuella intrånget bedöms som mycket omfattande, speciellt inom det östra planområdet. Skadan blir därför betydligt större än om intrånget hade avsett en ledning i utkanten på fastigheten.

Östra området

Inom detta område skär ledningsrätten rakt igenom området som är planlagt för industriändamål, vilket innebär att fastighetens marknadsvärde påverkas även utanför ledningsrättsområdet då någon byggnad inte längre kan uppföras inom denna del av planområdet. Området utanför ledningsrättsområdet är i huvudsak "prickade" i planen vilket innebär att de ej är byggbara. Hela denna del av planområdet omfattar ca 4 550 kvm. Se figurer nedan.



Inom det rödmarkerade området som omfattar ca 2 537 kvm¹ av området kommer markanvändningen att totalt utsläckas. Resterande ytor av planområdet (som omfattar 4 550 kvm – 2 537 kvm = 2 013 kvm) kommer kunna nyttjas som upplagsyta, men utan att ha någon byggnad inom tomten. Dessa kvarvarande områden förväntas därför bli svårutnyttjade och marginalvärdet inom dessa delar uppgår skäligen till 75 %. Även för det område där det finns ett befintligt vägservitut. Eftersom ingen del av planområdet får bebyggas kan inte ytorna nyttjas som kompletterande ytor till en byggrätt utan får nyttjas som självständiga upplagsytor. Genomsnittsvärdet för fastigheten har bedömts till 250 kr/kvm. Med ett marginalvärde om ca 75 procent motsvarar det en kvadratmeterersättning om ca 190 kr/kvm.

¹ Området om 2 537 kvm avser ett område om 10 meter vardera sida om ledningens yttersta fas där byggnader inte får uppföras och inte heller området nyttjas som parkeringsyta eller upplag. Detta medför att den möjliga markanvändningen i princip totalt utsläcks inom detta område.

Total marknadsvärdesminskning inom detta område uppgår därmed till 250 kr/kvm x 2 537 kvm + 190 kr/kvm x 2 013 kvm = **1 016 720 kr**. Inklusivt påslag med 25 procent uppgår den slutliga ersättningen för östra området till **1 270 900 kr**.

Västra området

Den aktuella delen av fastigheten avser en obebyggd industrifastighet och det aktuella intrånget bedöms som omfattande då det avser ett område om ca 1 282 kvm som även stäcker sig in över de byggbara delarna av fastigheten. Detta medför att intrånget kommer få en stor påverkan på fastighetens värde och de delar av fastigheten som är belägna inom 10 meter från ledningens yttersta fas kommer i princip inte kunna nyttjas av fastighetsägaren (det rödmarkerade området) och detta får ses som ett fullständigt ianspråktagande av ledningsinnehavaren. Skadan inom denna del bedöms därmed uppgå till genomsnittsvärde om 250 kr/kvm (marginalvärdet inom detta område bedöms därmed uppgå till 100 %).



Vid ändamålet industri nyttjas ofta stora delar av fastighetens yta relativt intensivt för t.ex. parkering, upplag, körytor och vändplan. Upplåtelsen medför att ledningshavaren har rätt att bortta träd och andra föremål som är till hinder för anläggningen, rättigheten ger även ledningshavaren rätt att tillträda området för arbete med och tillsyn av ledningen. Restriktionerna innebär även att fastighetsägaren ej får uppföra byggnad, plantera träd eller förändra marknivån inom ledningsområdet.

Fastighetsägarens nyttjande inom delar av det ianspråktagna området kommer dock inte att släckas ut helt och hållet. Även om området inte får bebyggas med byggnader där människor vistas kan det fortsatt nyttjas som upplagsytor och uppställningsytor för fordon, vilket avser området som är markerat i orange (detta gäller den delen av intrånget som är beläget mer än 10 meter från ledningens yttersta fas). Denna typ av ytor har vanligtvis ett förhållandevis stort värde för industrifastigheter.

Den aktuella upplåtelsen bedöms sammantaget påverka betydelsefulla delar av värderingsobjektet och marknadsvärdet bedöms därmed få en stor påverkan men medför inget totalt ianspråktagande inom hela ytan. Inom den yta där markanvändningen i princip totalt utsläcks (det rödmarkerade området) uppgår värdeminskningen till det genomsnittliga industrimarksvärdet (marginalvärdet bedöms vara i nivå med genomsnittsvärdet). För området som endast kommer belastas med bebyggelsebegränsningar bör marginalvärde uppgå till en betydligt lägre nivå än för det röda området, då uppställningsytor för fordon och parkeringsytor vanligtvis är eftertraktade för industrier. Ett exempel på detta är att inom de bebyggda industrifastigheterna i Sundsörs industriområde är merparten av ytorna obebyggda.

Med hänsyn till att det är ett större område av fastigheten som berörs men att ledningsrättsområdet är beläget i utkanten av fastigheten bedöms skadan inom det rödmarkerade området till 250 kr/kvm och inom det orangea området till 125 kr/kvm (vilket motsvarar ett marginalvärde om 50 % procent).

Total marknadsvärdesminskning inom detta område uppgår därmed till 250 kr/kvm x 601 kvm + 250 kr/kvm x 0,5 x 681 kvm = **235 375 kr**. Inklusivt påslag med 25 procent uppgår den slutliga ersättningen för västra området till **294 219 kr**.

6. Slutbedömning

Ersättning till den fastighetsägaren har bedömts till **1 270 900 kr** för det östra området och **294 219 kr** för det västra området (inkl. expropriationslagens påslag om 25 %).

Totalt ersättning till Oxelö 7:3 uppgår därmed till **ca 1 565 119 kr** (inkl. expropriationslagens påslag om 25 %).

Malmö 2023-11-07



Arvid Svahn
Civilingenjör Lantmäteri
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Bilder
Bilaga	Fastighetsdatautdrag
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

Bilder



Ankom: 2024-01-04 Årende: MEX:2023,75 Handling: 520623

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
OXELÖSUND OXELÖ 7:3 Nyckel: 040032330 UUID: 909a6a4a-a311-90ec-e040-ed8f66444c3f	2021-03-09	2019-03-05 09:48	2023-10-25

PÅGÅENDE ÄRENDEN		
Status	Datum	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	2023-10-02	230362

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6506704.1	619933.5
Andel i oregistrerad samfällighet.		
3	6507327.1	619184.6
Andel i oregistrerad samfällighet.		

AVSKILD MARK
Beteckning OXELÖSUND GLASMÅSTAREN 2, 3, 9 OXELÖSUND HOVSLAGAREN 1, 2 OXELÖSUND KOPPARSLAGAREN 4, 5, 14 OXELÖSUND PLÅTSLAGAREN 15, 16, 17

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	98 076 kvm	98 076 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0324 OXELÖSUNDS KOMMUN 613 81 OXELÖSUND Köp: 1954-02-24 Andel: 1/1 Ingen köpeskillning redovisad. Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 84/838	1/1	1954-09-29	54/586

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten är gravationsfri.

RÄTTIGHETER				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	1998-03-18 Senast ändrad: 2022-12-20	0480-98/32.1
Anmärkning: YTTRELLIGARE KARTBLAD:OXEL33-35				
VÄG	Last	Officialservitut	2004-02-24	0481-03/6.1
Utrymme	Last	Officialservitut	2021-03-09	0481-2020/8.1
LEDNING MM	Förmån	Avtalsservitut		04-IM1-70/771.1
LEDNING MM	Förmån	Avtalsservitut		04-IM1-70/772.1
LEDNING MM	Förmån	Avtalsservitut		04-IM1-70/773.1
LEDNING MM	Förmån	Avtalsservitut		04-IM1-70/774.1
LEDNING	Förmån	Avtalsservitut		04-IM1-72/11931.1
LEDNING	Förmån	Avtalsservitut		04-IM1-72/11965.1
LEDNING	Förmån	Avtalsservitut		04-IM1-72/12010.1
LEDNING	Förmån	Avtalsservitut		04-IM1-72/12011.1
LEDNING	Förmån	Avtalsservitut		04-IM1-72/12012.1
LEDNING	Förmån	Avtalsservitut		04-IM1-72/12013.1
LEDNING	Förmån	Avtalsservitut		04-IM1-72/12015.1
LEDNING	Förmån	Avtalsservitut		04-IM1-72/12016.1
LEDNING	Förmån	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2001-03-02	04-IM1-72/12017.1
LEDNING	Förmån	Avtalsservitut		04-IM1-72/12018.1
LEDNING	Förmån	Avtalsservitut		04-IM1-72/12019.1
LEDNING	Förmån	Avtalsservitut		04-IM1-72/12020.1
LEDNING	Förmån	Avtalsservitut		04-IM1-72/12021.1
LEDNING MM	Förmån	Avtalsservitut		04-IM1-73/8915.1
LEDNING	Förmån	Avtalsservitut		04-IM1-74/7194.1
LEDNING MM	Förmån	Avtalsservitut		04-IM1-78/8506.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-1004.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-1005.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-1300.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-1300.2
VÄG	Last	Officialservitut	Senast ändrad: 2010-04-16	04-NIK-226.1
VÄG	Last	Officialservitut	1927-05-02	04-NIK-238.1
VÄG	Förmån	Officialservitut	Senast ändrad: 2011-04-06	
VÄG	Förmån	Officialservitut	1927-05-02	04-NIK-238.1
VÄG	Förmån	Officialservitut	Senast ändrad: 2011-04-06	
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-286.2
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-308.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-318.1
VÄG	Last	Officialservitut	1932-11-25	04-NIK-320.1

RÄTTIGHETER

			Senast ändrad: 2010-12-06 1934-11-24 Senast ändrad: 2010-12-10	
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-350.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-361.2
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-395.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-427.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-428.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-433.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-434.2
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-441.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-442.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-490.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-491.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-492.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-493.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-515.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-516.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-578.2
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-609.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-614.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-615.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-664.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-666.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-694.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-698.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-704.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-705.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-706.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-743.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-744.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-745.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-794.1
VÄG	Last	Officialservitut	1943-07-31 Senast ändrad: 2010-12-10	04-NIK-855.1
VÄG	Last	Officialservitut	1943-12-31 Senast ändrad: 2010-12-10	04-NIK-860.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-900.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-902.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-903.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-912.2
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-913.2
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-948.1
VÄG	Last	Officialservitut		04-NIK-949.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
stadsplan: STG 481, 482 gällande	1970-03-16 Senast ajourföring: 2019-05-07	04-OXS-93 0481 0481K-93
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT ändring av detaljplan: Ändring av stadsplan för Baraområdet gällande	2019-04-03 Laga kraft: 2019-05-02 Genomf. start: 2019-05-02 Genomf. slut: 2024-05-01 Registrerad: 2019-05-07	0481-P2019/2
stadsplan: FISKARSTUGUOMRÅDET gällande	1977-05-03 Senast ajourföring: 1989-04-04	0481-P77/6
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT tomtindelning: GLASMÅSTAREN gällande	1970-11-11 Senast ajourföring: 2019-05-07	0481K-1623

TAXERINGSPERSONAL

Taxeringsenhet	Taxeringsår
INDUSTRIENHET, GATU-/PARKMARK (498) 292286-8 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet. Taxvärde	2019
Taxerad ägare 212000-0324 OXELÖSUNDS KOMMUN 613 81 OXELÖSUND	Andel 1/1
	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare
	Areal 98076 kvm Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
INDUSTRIENHET, GATU-/PARKMARK (498) 292287-8 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet. Taxvärde	2019
Taxerad ägare 212000-0324 OXELÖSUNDS KOMMUN 613 81 OXELÖSUND	Andel 1/1
	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare
	Areal 0 kvm Juridisk form Primärkommuner, borgerliga

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER

Samfälligheter	Andel
----------------	-------

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER

OXELÖSUND OXELO S:3
OXELÖSUND STJÄRNHOLM S:1

SKATTETAL

Skattetal	Typ av skattetal
13/64	mantal

ATGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
sammanläggning	1944-04-04	04-NIK-858
ägoutbyte	1971-12-31	04-OXS-101
ägoutbyte	1971-12-31	04-OXS-100
fastighetsreglering	1973-10-19	04-OXS-131
fastighetsreglering	1977-07-22	04-77/402
fastighetsreglering	1979-04-06	04-79/198
annan åtgärd AVLÖSNING AV RÄTT TILL DELAKTIGHET I HÄRADSALLMÄNNING	1986-03-13	0480-86/42
fastighetsreglering	1995-02-09	0481-95/01
ledningsrättsåtgärd	1998-03-18	0480-98/32
ledningsrättsåtgärd	2000-06-19	0480-98/32
fastighetsreglering	2004-02-24	0481-03/6
anläggningsåtgärd	2021-03-09	0481-2020/8

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
D-NIKOLAI STJÄRNHOLM 1:122	1959-09-14	04-NIK-1289
D-OXELO SUND STG 501	1985-01-30	04-84/418

URSPRUNG

OXELÖSUND STJÄRNHOLM 1:20, 1:59



Ankom: 2024-01-04 Arende: MEX.2023.75 Handling: 520623



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

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

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



Markupplåtelseavtal avseende elektrisk starkströmsanläggning i luft (luftledning)

Avtalet innebär inte att upplåtaren tagit ställning till behovet av ledningen.

Belastad fastighet		
Fastighet (fastighetsägarens)		Kontaktperson (namn, adress, postnummer, ort)
Ingenjören 4		OXELÖSUNDS KOMMUN
Kommun	Län	Att: Maria Malmberg
Oxelösund	Södermanland	61381 Oxelösund
Fastighetsägare (namn, personnummer/organisationsnummer)		
Oxelösunds Kommun (212000-0324)		
<i>Vid fler delägare se separat delägarbilaga</i>		<i>Originalavtalet skickas till kontaktpersonen</i>
Förmånsfastighet		
Fastighet (ledningsägarens)		Projektnamn:
Biholm 3:10		Hedenlunda-Oxelösund
Kommun	Län	Projektnummer (NIS):
Strängnäs	Södermanland	263667
Ledningsägare (namn, organisationsnummer)		Ledningslittera:
Vattenfall Eldistribution AB, Org.nr 556417-0800		BL51 och BL52
Ansvarig Projektledare:		Göran Kjellgren
Ersättning		
Total ersättning enligt bifogat värderingsprotokoll:		11 738 kr
Utanordning	Datum	Signatur

§ 1 Upplåtelsens omfattning

- a) Fastighetsägaren medger ledningsägaren rätt att anlägga och för all framtid bibehålla samt att vid behov förnya elektrisk starkströmsledning (luftledning) med en systemspänning av högst 145 kV, jämte tillhörande anordningar såsom stolpar, stag, linor och jordtag samt övriga säkerhetsanordningar och driftrelaterad kommunikationsutrustning, allt nedan benämnt ledningen, från **A** till **B** i den sträckning som ledningen redovisas på bifogad kartskiss och/eller blivit utstakad på marken.
- b) Fastighetsägaren upplåter för ledningen ett utrymme om **40 m** horisontell bredd i skogsmark (skogsgata) samt erforderligt utrymme i övrig mark.
- För ledningens anläggande, tillsyn, underhåll, reparation och förnyelse, får vid varje tillfälle erforderligt område nyttjas.
- c) Fastighetsägaren medger ledningsägaren rätt att på egendomen nu och framdeles fälla, kvista och toppa träd och vegetation som är eller kan bli hinderlig för ledningens anläggande, tillsyn, underhåll, reparation, förnyelse och drift eller som kan medföra att ledningen förorsakar skada på person eller egendom. Åtgärderna får utföras med intervall som är anpassade till ett rationellt underhåll. Fällda träd och fälld vegetation förblir fastighetsägarens egendom.
- Inom tomt eller trädgård ska träd och buskar beskäras och toppas i stället för att fällas, om fastighetsägaren begär detta och om det kan ske utan väsentlig olägenhet för ledningsägaren.
- d) Fastighetsägaren medger ledningsägaren rätt att i erforderlig omfattning äga tillträde till egendomen för ledningens anläggande, tillsyn, underhåll, reparation och förnyelse, varvid ledningsägaren har att i den mån detta kan ske utan väsentlig olägenhet, iaktta av fastighetsägaren givna anvisningar beträffande rätten att ta väg.

§ 2 Föreskrifter

- a) Ledningsägaren ska utöva rättigheterna så att egendomen inte betungas mer än nödvändigt.
- b) Fastighetsägaren får inte ändra markanvändningen, uppföra byggnad eller annan anläggning, anordna upplag eller liknande, schakta eller på annat sätt ändra marknivån, så att ledningens bibehållande enligt vid varje tidpunkt gällande säkerhetsföreskrifter äventyras. Enligt vid tidpunkten för detta avtals tecknande gällande säkerhetsföreskrifter ska det horisontella avståndet mellan ledningens yttersta faslina och närmaste byggnadsdel uppgå till minst **20 m**.
- c) Fastighetsägaren får inte utan ledningsägarens i god tid inhämtade medgivande vidta åtgärd som kan medföra fara för ledningen eller som medför att ledningen kan vålla skada på person eller egendom. Exempel på sådan åtgärd är att fälla träd, spränga, gräva, schakta eller på annat sätt ändra marknivån. Vid utförande av sådan åtgärd åligger det ledningsägaren att genom sakkunnig personal anvisa eller vidta lämpliga skyddsåtgärder.

Om fastighetsägarens åtgärd ryms inom oförändrad markanvändning och inte avser tomtmark ska skyddsåtgärder anvisas eller vidtas av ledningsägaren utan kostnad för fastighetsägaren. Ledningsägaren svarar då även för de merkostnader som uppkommer till följd av de anvisade skyddsåtgärderna.

§ 3 Tillträde

Ledningsägaren får omedelbart ta i anspråk de i enlighet med § 1 upplåtna rättigheterna. Tillträde anses ha skett då anläggande av eller avverkning för ledningen påbörjats. Med avverkning ska dock inte förstås borttagande av enstaka träd och vegetation i samband med staknings- och mätningsarbeten.

§ 4 Ersättning

- a) Ersättning till följd av upplåtelsen och föreskrifterna i detta avtal ska betalas som intrångsersättning och annan ersättning enligt grunderna i expropriationslagen. Ersättningen är en engångsersättning som ska beräknas med de värderingsmetoder för ledningsintrång som allmänt tillämpas vid tidpunkten för tillträde.

Ersättningen ska, såvida inte lagfarts- eller inteckningsförhållandena i egendomen utgör hinder, utbetalas senast tre månader efter det att överenskommelse om ersättning träffats och erforderlig koncession och övriga tillstånd erhållits.

Har tillträde ägt rum innan ersättningen erläggs, ska ersättning för intrång uppräknas enligt 4 kap 4 § expropriationslagen från den dag tillträdet skedde enligt definitionen i § 3 till tidpunkten för träffande av överenskommelse om ersättningen. Därtill ska ränta enligt expropriationslagen utgå på det uppräknade beloppet från och med tillträdesdagen till och med betalningsdagen.

- b) För skador som kan uppkomma vid och som följd av ledningens anläggande, tillsyn, underhåll, reparation och förnyelse, och som inte omfattas av engångsersättning, ska ersättning betalas i varje särskilt fall. Skador ska regleras snarast efter skadans uppkomst.

Ersättning för förtidig avverkning ska betalas för träd som fälls utanför engångsersatt skogsgata.

- c) Uppkommer fråga om ersättning för skada som visar sig först efter engångsersättningens slutliga bestämmande och som därvid inte kunnat förutses ska denna fråga på fastighetsägarens begäran upptas till förhandling. Eventuella skador till följd av elektromagnetiska fält ska behandlas enligt detta stycke.
- d) Är egendomen eller del därav som berörs av upplåtelsen belastad av arrende/nyttjanderätt/servitut, ska särskild överenskommelse träffas med rättighetshavaren för bestämmande av den ersättning som denne är berättigad till.
- e) Kan överenskommelse om ersättning inte träffas, ska tvisten avgöras vid ledningsförrättning om sådan pågår eller av domstol.

§ 5 Virkeshantering mm.

Ledningsägaren ska, om inte särskilda skäl föranleder annat, lämna information till fastighetsägaren om förestående avverkning i samband med nyanläggning och underhåll. Ledningsägaren ska även, om så kan ske enligt dennes bedömning, erbjuda fastighetsägaren att inom skälig tid svara för avverkningen.

Om ledningsägaren inte lämnar erbjudande om avverkning eller om fastighetsägaren inte åtar sig att svara för avverkningen svarar ledningsägaren för avverkningen. Ledningsägaren får även svara för tillvaratagandet av virket. Ledningsägaren ska därvid, innan avverkningen utförs, lämna erbjudande om köp av virket. Vid underhållsröjning ska dock sådant erbjudande lämnas endast för träd som fälls utanför engångsersatt skogsgata.

När ledningsägaren utför avverkningen åligger det denne att tillse att virke och avverkningsrester inte kvarlämnas inom fastigheten så att fara för insektsangrepp, hinder för virkestransporter eller mer än obetydlig olägenhet för pågående markanvändning uppstår.

§ 6 Ledningsförrättning mm.

Detta avtal får läggas till grund för beslut om ledningsrätt såsom överenskommelse enligt 14 § första stycket ledningsrättslagen. Avtalet får alternativt inskrivas som servitut. Innan ledningsbeslutet vunnit laga kraft eller avtalet inskrivits är fastighetsägaren skyldig att vid överlåtelse eller upplåtelse av egendomen eller av ledningen berörd del därav göra förbehåll om detta avtals bestånd.

Om ledningsägaren med stöd av denna bestämmelse ansöker om ledningsrätt biträder fastighetsägaren-/rättighetshavaren ansökan.

§ 7 Överlåtelse av ledningen

Ledningsägaren har rätt och skyldighet att vid överlåtelse av ledningen sätta den nye ägaren i sitt ställe beträffande rättigheter och skyldigheter i detta avtal.

§ 8 Borttagande av ledning

Om ledningen permanent tagits ur drift, ska ledningsägaren tillse att ledningen med tillhörande anordningar tas bort, att hål i marken fylls igen och att av ledningsägaren upplagd sten tas bort. Ledningsägaren åtar sig i samband hämed att på sin bekostnad tillse att egendomen befrias från i laga ordning meddelade rättigheter avseende ledningen.

§ 9 Särskilda bestämmelser

ta) Tillträde enligt § 3 får ske när koncession för linje avseende ledningen enligt detta avtal vunnit laga kraft.

b) Fastighetsägaren äger, med undantag från § 9 c) nedan, endast rätt till ersättning enligt 4 § a) om tillträde skett enligt § 3 samt när koncession för linje avseende ledningen enligt detta avtal vunnit laga kraft.

c) För undertecknande av detta avtal utgår ett förskott på intrångsersättningen motsvarande grundbeloppet, vilket innebär en ersättning om 5 % av prisbasbelopp för innevarande år. Utbetalningen av detta förskott på intrångsersättningen ska ske inom tre månader från parternas undertecknande av detta avtal.

d) Den del av intrångsersättningen som återstår, efter att förskott enligt § 9 c) ovan betalats ut, ska utbetalas inom tre månader från det att koncession för linje avseende ledningen enligt detta avtal vunnit laga kraft.

e) För det fall tjänande fastighet byter ägare innan den slutliga intrångsersättningens erläggande men efter det att förskott på intrångsersättning enligt § 9 c) utbetalats utgår återstående del av intrångsersättningen till den fastighetsägare som är lagfaren ägare vid tidpunkten av utbetalning av ersättningen enligt § 9 d).

f) Slutlig intrångsersättning bestäms vid värdetidpunkten, vilken är när koncession för linje avseende ledningen enligt detta avtal vunnit laga kraft. Detta innebär att slutlig intrångsersättning kan komma att justeras utifrån årlig virkestillväxt och genomförda skogliga åtgärder, vilket sker genom ett justerat värderingsprotokoll.

g) Utöver den rätt som framgår av § 1 d) har ledningsägaren även rätt att anlägga ny tillfällig väg till det upplåtna utrymmet. Vid anläggandet av ny tillfällig väg har ledningsägaren att i den mån detta kan ske utan väsentlig olägenhet, iakttä av fastighetsägaren givna anvisningar. Ersättning för utövande av denna bestämmelse utgår enligt principerna i § 4 b).

§ 10 Förekomst av arrende/nyttjanderätt/servitut

Är egendomen eller del därav som berörs av ledningen eller av annan anläggning som omfattas av detta avtal utarrenderad eller upplåten på annat sätt?

Ja Nej

Såsom arrendator/rättighetshavare av ovan nämnda egendom godkänner jag/vi förestående avtal till alla delar i den omfattning min/vår rätt berörs.

Arrendators/rättighetshavares **namnteckning**

Arrendators/rättighetshavares **namnförtydligande**

Av detta avtal har två likalydande exemplar upprättats och utväxlats mellan parterna.

Ledningsägare

Ort:

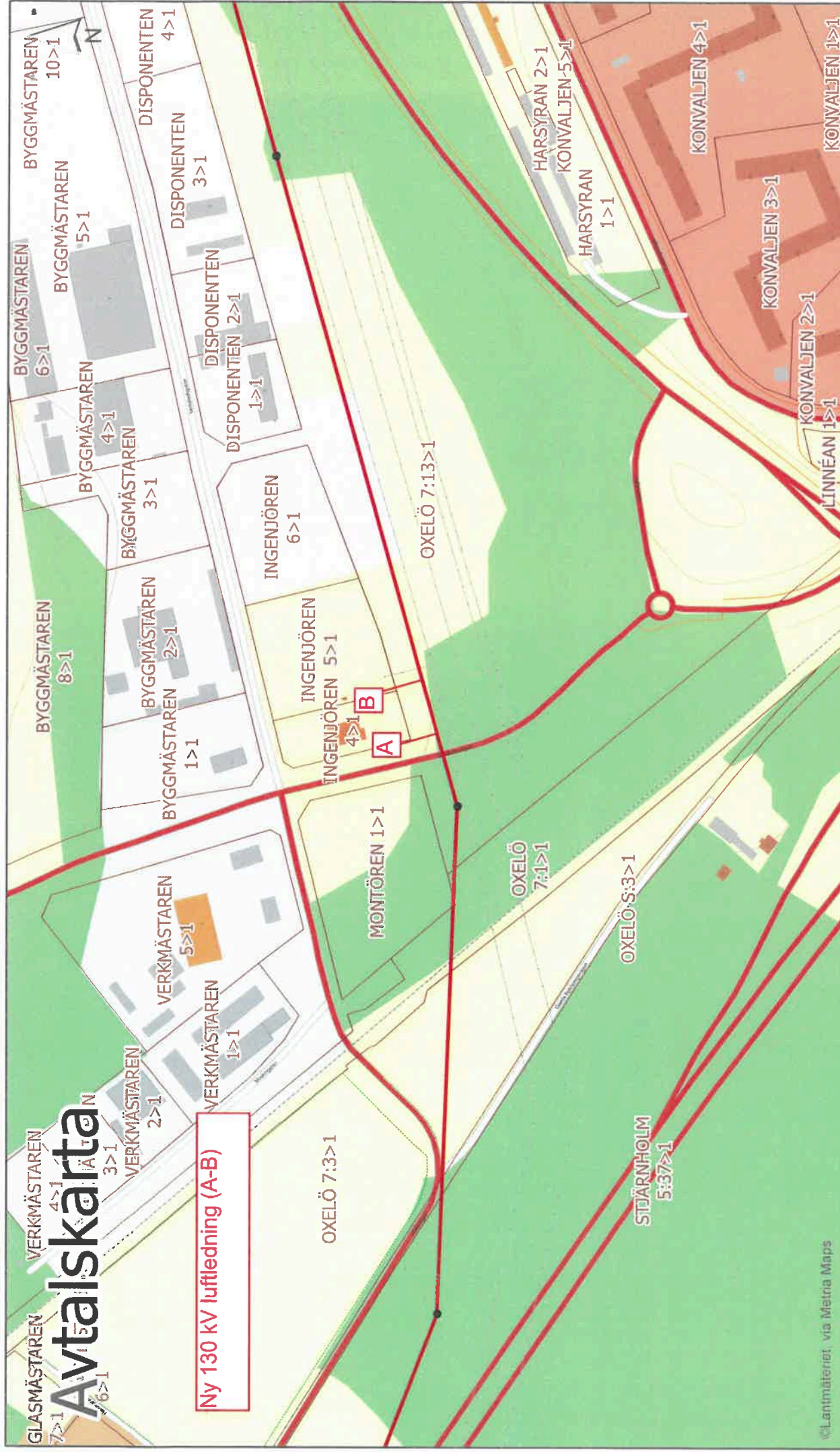
Datum:

Markägare

Ort:

Datum:

Underskrift_____
Underskrift_____
Namnförtydligande_____
Namnförtydligande_____
Underskrift_____
Namnförtydligande_____
Underskrift_____
Namnförtydligande_____
Underskrift_____
Namnförtydligande



Avtalskarta

Ny 130 kV luftledning (A-B)

Teckenförklaring

- Ny stolpe
- Ny 130 kV luftledning

Projekt: Hedenlunda-Oxelösund
 Projektnr: 263667
 Kommun: Katrineholm
 Koordinater: 620557E, 6506386N



Skala	1:3 000	Koordinatsystem SWEREF99 TM	Blad / Format A4
Avdelning	GS-ES5		
Datum	2023-11-28		



VÄRDERINGSPROTOKOLL

FASTIGHET / SAMFÄLLIGHET samt PROJEKTINFORMATION				Version 2023 (2023.01.11)	
Fastighetsbeteckning:	Ingenjören 4	Projektnummer:	263667		
Kommun:	Oxelösund	Ledning:	BL51 och BL52		
Fastighetsnummer:		Koncessionslöpnr:			
Kontaktperson & adress:	OXELÖSUNDS KOMMUN 61381 Oxelösund	Värderingstidpunkt:	2023-11-07		
		Värderingsman & företag:	BIU64, VSN		
1. SCHABLONERSÄTTNING FÖR MARKLEDNING I ÅKER, BETE, JORDBRUKSIMPEDIMENT, samt ÖVRIG MARK UTANFÖR DETALJPLAN					
Beskrivning (typ, placering, etc)	Längd	Bredd	Ersättning		
			Summa:	- kr	
2. SCHABLONERSÄTTNING FÖR NÄTSTATIONER, KABELSKÅP och SJÖKABELSKYLTA (Ej inom detaljplan)					
Beskrivning (typ, placering, yta, etc)	Typ och markslag	Antal	Ersättning		
			Summa:	- kr	
3. ERSÄTTNING FÖR HINDER I ÅKERMARK - För ersättningsberäkning se bilaga					
Beskrivning (typ, placering, etc)				Ersättning	
			Summa:	- kr	
4 a. ERSÄTTNING FÖR LEDNING I SKOGSMARK - För ersättningsberäkning se bilaga					
Beskrivning (typ, placering, etc)				Ersättning	
			Summa:	- kr	
4 b. ROTNETTO (Ersätts separat) - För ersättningsberäkning se bilaga					
Används för beräkning av påslag (25% enligt expropriationslagen samt 20% särskild ersättning för överenskommelse)					
Totalt rotnetto enligt bilaga:			Ersättning för rotnetto regleras i bilaga		
5. ERSÄTTNING FÖR ÖVRIGT INTRÅNG - För ersättningsberäkning se bilaga					
Beskrivning (typ, placering, etc)				Ersättning	
Intrång i industrimark (ersättningsfördelning mellan tomträttsinnehavare och fastighetsinnehavare enligt bifogat värderingsutlåtande)				6 075 kr	
			Summa:	6 075 kr	
6 a. ERSÄTTNING FÖR LEDNING I SKOGSMARK ENLIGT STORSKOGSBRUKSAVTALET					
Beskrivning (typ, placering, etc)	Område:	Längd	Bredd	Ersättning	
			Summa:	- kr	
6 b. ERSÄTTNING FÖR INTRÅNG INOM VÄGANLÄGGNING ENLIGT STORSKOGSBRUKSAVTALET					
Beskrivning (typ, placering, etc)	Längd	Zon	Ersättning		
			Summa:	- kr	
7. SAMMANSTÄLLNING					
				Summa intrångsersättning:	6 075 kr
				Tillägg enligt expropriationslagen:	1 519 kr
				Särskild ersättning vid överenskommelse:	1 519 kr
				Grundersättning vid överenskommelse:	2 625 kr
				TOTAL ERSÄTTNING	11 738 kr

Fastighetsägare bör beakta möjligheten att erhålla hjälp av ledningsägarens personal med avverkning som kan medföra risker på grund av närhet till spänningsförande ledningar. Sker utbetalning senare än tre månader efter att samtliga fastighetsägares godkännande kommit ledningsägaren tillhanda, utgår ränta enligt 6 § räntelagen. Tillfälliga skador regleras vid skadetillfället.

Ovanstående godkänns och ersättning sätts in på följande konto (övriga delägare redovisas på följande sida/sidor)

Fastighetsägares namn och födelsedatum / org.nr	Ägd andel	Ersättning	Fastighetsägarens godkännande
OXELÖSUNDS KOMMUN - Fastighetsägare (212000-0324)	1/10	1 173,80 kr	Underskrift/Datum:
Banknamn:	Clearingnr:		Kontonummer, Pg/Bg, IBAN & SWIFT *:
Referens:	Telefonnummer:		E-post:

För övriga delägars andels-/ersättningsberäkning se sida 2

Fastighetsägares namn och födelsedatum / org.nr	Ägd andel	Ersättning	Fastighetsägares godkännande
Oxelö Energi AB - Tomträttsinnehavare (556070-9429)	9/10	10 564,20 kr	Underskrift/Datum:
Banknamn:	Clearingnr:		Kontonummer, Pg/Bg, IBAN & SWIFT *:
Referens:	Telefonnummer:		E-post:

Fastighetsägares namn och födelsedatum / org.nr	Ägd andel	Ersättning	Fastighetsägares godkännande
		- kr	Underskrift/Datum:
Banknamn:	Clearingnr:		Kontonummer, Pg/Bg, IBAN & SWIFT *:
Referens:	Telefonnummer:		E-post:

Fastighetsägares namn och födelsedatum / org.nr	Ägd andel	Ersättning	Fastighetsägares godkännande
		- kr	Underskrift/Datum:
Banknamn:	Clearingnr:		Kontonummer, Pg/Bg, IBAN & SWIFT *:
Referens:	Telefonnummer:		E-post:

Fastighetsägares namn och födelsedatum / org.nr	Ägd andel	Ersättning	Fastighetsägares godkännande
		- kr	Underskrift/Datum:
Banknamn:	Clearingnr:		Kontonummer, Pg/Bg, IBAN & SWIFT *:
Referens:	Telefonnummer:		E-post:

Fastighetsägares namn och födelsedatum / org.nr	Ägd andel	Ersättning	Fastighetsägares godkännande
		- kr	Underskrift/Datum:
Banknamn:	Clearingnr:		Kontonummer, Pg/Bg, IBAN & SWIFT *:
Referens:	Telefonnummer:		E-post:

Fastighetsägares namn och födelsedatum / org.nr	Ägd andel	Ersättning	Fastighetsägares godkännande
		- kr	Underskrift/Datum:
Banknamn:	Clearingnr:		Kontonummer, Pg/Bg, IBAN & SWIFT *:
Referens:	Telefonnummer:		E-post:

Fastighetsägares namn och födelsedatum / org.nr	Ägd andel	Ersättning	Fastighetsägares godkännande
		- kr	Underskrift/Datum:
Banknamn:	Clearingnr:		Kontonummer, Pg/Bg, IBAN & SWIFT *:
Referens:	Telefonnummer:		E-post:

* För att kunna göra en utbetalning till utländskt konto behövs IBAN-nummer och bankens SWIFT-kod.

Värdeutlåtande

Ersättningsbedömning avseende
ledningsrättsåtgärd berörande tomträtten
till Ingenjören 4 i Oxelösund kommun

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



Innehållsförteckning

1.	Uppdragsbeskrivning	3
2.	Underlag	4
3.	Beskrivning	4
4.	Ersättningsregler	6
5.	Värdering	8
6.	Slutbedömning	11

1. Uppdragsbeskrivning

Bakgrund och värderingsobjekt

Vattenfall avser att anlägga en ny kraftledning som kommer medföra ett intrånget inom tomträten till Ingenjören 4 i Oxelösund kommun. Intrånget avser en luftledning som kommer medföra restriktioner inom området som är markerat i orange i nedanstående figur.



Kartbild som framtagits internt på Svefa

Detta värdeutlåtande behandlar ersättning för intrånget inom den berörda fastigheten.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Vattenfall Services Nordic AB genom Friderike Rang.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärdeförändring med anledning av ledningsrättsåtgärden. Uppkommer i övrigt ekonomisk skada för fastighetens ägare eller annan sakägare skall även sådan skada bedömas. Utredningen vilar helt på ledningsrättslagens (LL:s) ersättningsregler/principer.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är november 2023.

Allmänna villkor

Svefa tar inte ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att uppdragsgivaren lämnat oriktiga eller ofullständiga sakuppgifter.

Se även bifogade allmänna villkor för fastighetsvärderingar.

Särskilda förutsättningar

Värderingen utgår ifrån möjligheten att ansöka om ledningsrätt för den aktuella ledningen och ledningsin-
tränget värderas därmed i enlighet med ledningsrättslagen. Utlåtandet utgår även från att ledningsrätt upplåts
inom tomträtten till Ingenjören 4.

2. Underlag

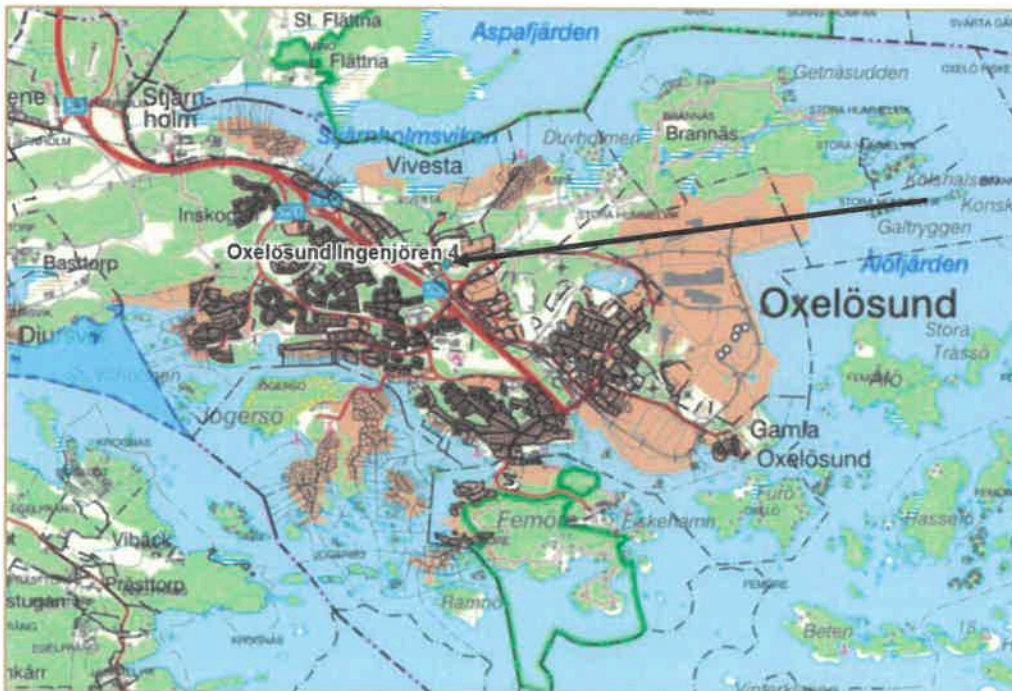
En besiktning av värderingsobjektet har utförts av Marcus Crifält 2023-10-26. Som underlag för värderingen
har även följande använts:

- Utdrag ur fastighets- och taxeringsregistret
- Plan och fastighetsrättsliga förhållanden
- Flygfoton samt bilder från google street view
- Uppgifter från uppdragsgivaren, exempelvis flygfoto över ledningsrättsområdet samt belastad areal
- Lantmäteriets värderingshandbok
- Svefas ortsprisdatabas och Real Estate
- Småhustomters marginalvärden (LMV-rapport 1986:16)

3. Beskrivning

Området

Det aktuella området är beläget i Sundsörs industriområde, Oxelösund kommun. Värderingsobjektet är belä-
get direkt norr om flera befintliga kraftledningar. Närområdet utgörs i huvudsak av verksamheter och lättin-
dustri.



Karta, pilen markerar berört område

Åtgärden

Enligt uppgifter från uppdragsgivaren avser Vattenfall att anlägga en dubbel 130 kV kraftledning som kommer medföra ett intrång inom flera industrifastigheter. Den aktuella upplåtelsen avser ett område om ca 243 kvm inom tomträtten till Ingenjören 4. Röd markering i nedanstående figur visar ledningens tilltänkta mittpunkt. Grön linje visar var restriktionerna från ledningen slutar.



Kartbild erhållen från uppdragsgivaren

Föreskrifter inom ledningsrättsområdet (erhållna från uppdragsgivaren)

Fastighetsägaren får inte ändra markanvändningen, uppföra byggnad eller annan anläggning, anordna upp- lag eller liknande, schakta eller på annat sätt ändra marknivån, så att ledningens bibehållande enligt vid varje tidpunkt gällande säkerhetsföreskrifter äventyras. Enligt vid tidpunkten för denna bedömning gällande säkerhetsföreskrifter ska det horisontella avståndet mellan ledningens yttersta faslina och närmaste byggnadsdel uppgå till minst 20 m.

Fastighetsägaren får inte utan ledningsägarens i god tid inhämtade medgivande vidta åtgärd som kan medföra fara för ledningen eller som medför att ledningen kan vålla skada på person eller egendom. Exempel på sådan åtgärd är att fälla träd, spränga, gräva, schakta eller på annat sätt ändra marknivån. Vid utförande av sådan åtgärd åligger det ledningsägaren att genom sakkunnig personal anvisa eller vidta lämpliga skyddsåtgärder.

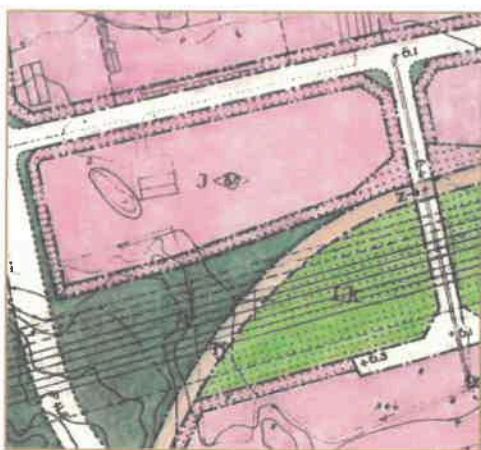
Vattenfall Eldistributions säkerhetskrav (erhållna från uppdragsgivaren)

Enligt Vattenfall Eldistributions riktlinjer bör en ny byggnad intill en luftledning med spänningsnivå över 55 kV, där människor inte antas vistas stadigvarande, placeras på ett avstånd av minst 20 meter från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk. Detta visas i bilden ovan med en grön linje. Enligt ELSÄK 2022:1 ska minsta avståndet mellan fasledare och byggnad vara 10 meter.

Vad det gäller parkeringsplats invid luftledning ska avståndet vara minst 10 meter horisontellt avstånd från luftledningens närmaste anläggningsdel (stolpe, stag och fas). Detta är baserat utifrån ELSÄK 2022:1 och gäller alla dygnets timmar. Detta visas i bilden ovan med en rosa linje.

Planförhållanden

Berört område omfattas av stadsplan för "Sundsör" akt nr 0180-8330. Objektet är i planen utlagt som område för industriändamål med en högsta byggnadshöjd om 6 m. Det berörda området inom fastigheten får i huvudsak inte bebyggas (prickat område).



Utsnitt ur detaljplan

Berörd tomträtt

Oxelösund Ingenjören 4

Fastigheten Oxelösund Ingenjören 4 är taxerad som en specialenhet, distributionsbyggnad (typkod 820). Inom fastigheten finns en distributionsbyggnad. Inom berörd del av fastigheten nyttjas marken som grönyta och gångstig. Objektet hade kunnat nyttjas som upplagsyta och uppställningsplats för exempelvis fordon. Intrånget sker inom ett område som ändå inte hade kunnat bebyggas då marken i huvudsak är "prickad" i gällande detaljplan. Fastigheten har en total areal om 2 239 kvm och tomträttsinnehavaren är Oxelö Energi Aktiebolag. Lagfaren ägare till fastigheten är Oxelösund kommun. Se bifogat fastighetsdatautdrag.

Ledningsupplåtelsen avser ett ca 243 kvm stort område inom fastigheten.

4. Ersättningsregler

Expropriationsfall, markåtkomst för allmänna ändamål

Intrångsersättning

Intrång till följd av en upplåtelse av ledningsrätt skall ersättas enligt bestämmelserna i 13 § ledningsrättslagen (LL). Denna paragraf hänvisar i sin tur till 4 kap. expropriationslagen (ExL).

Enligt 4:1 ExL skall ersättning utgå för den minskning i marknadsvärde som intrånget innebär för berörda fastigheter (intrångsersättning) i normalfallet med bortseende från påverkan av expropriationsföretaget. Förutom marknadsvärdeminskningen skall dessutom ett påslag på ersättningen göras med 25 % av marknadsvärdeminskningen.

Drabbas någon fastighetsägare/sakägare därutöver av ytterligare ekonomisk skada skall även sådan skada ersättas (annan ersättning).

Värderingsprinciper kvartersmark

I en idealsituation skulle marknadsvärdeminskningen bestämmas genom jämförelse mellan försålda fastigheter som överensstämmer med värderingsobjektet i dess skick före respektive efter ledningsupplåtelsen. Sådana jämförelser är emellertid inte praktiskt genomförbara eftersom värdeskillnaden ofta är för liten i förhållande till fastighetens totala värde.

För värdering av intrång på småhusfastigheter har därför Lantmäteriet tagit fram den så kallade marginalvärdesmetoden.

Småhustomters marginalvärden (LMV-rapport 1986:16)

Metoden baseras på antagandet att tomtens värde inte är jämnt fördelat över tomten. Områden i utkanten av en tomt, där en upplåtelse inte påverkar byggrätt, delbarhet eller andra faktorer som väsentligt påverkar värdet, värderas till en andel (*marginalvärde*) av det genomsnittliga tomtmarksvärdet.

Marginalvärdet vid smärre markavståenden inom småhusfastigheter brukar ligga i intervallet 20 - 50 procent av det genomsnittliga tomtmarksvärdet och bedöms i normalfallet till ca en tredjedel. Intrånget av en upplåtelse för en underjordisk ledning är normalt sett lägre än om marken helt och hållet avstås. Enligt rådande praxis brukar marginalvärdet vid rättighetsupplåtelse för underjordiska ledningar i tomtmark för bostadsändamål ligga i intervallet 5 - 15 % av *markens genomsnittsvärde* om någon byggrätt inte berörs.

Metoden är i princip tillämplig även på andra typer av kvartersmark, t.ex. handels- och industrifastigheter och även då luftledningar upplåts. Marginalvärdet måste dock bedömas i varje enskilt fall, eftersom det beror på fastighetens användning och dessa typer av fastigheter inte är lika enhetliga som småhusfastigheter. Även obebyggd mark kan vara mycket betydelsefull för marknadsvärdet om den behövs för upplag, körväg, lastning m.m och ledningsrättsupplåtelsen påverkar möjligheten till detta.

Det genomsnittliga tomtmarksvärdet fastställs genom ortsprisanalys, dvs. en jämförelse av faktiska försäljningar av den aktuella typen av mark.

Ledningsrätt i tomträtt

Om en fastighet har upplåtits med tomträtt som är inskriven upplåts *ledningsrätten* i tomträtten istället för fastigheten. Tomträttshavaren har då samma rätt som fastigheten att få ersättning enligt bestämmelsen i 13 § LL. Enligt förarbeten till denna bestämmelse anges att om ledningsupplåtelsen primärt påverkar tomträtten ska merparten av ersättningen tillfalla tomträttshavaren, men på grund av att ledningsrätten kan komma att övergå till den underliggande fastigheten om tomträtten sägs upp ska även fastighetsägaren få viss ersättning. Det torde normalt bli ett ganska litet belopp eftersom tomträtten är en bestående rättighet (prop. 2014/15:74 s. 16).

I det aktuella fallet görs bedömningen att aktuella tomträtter kommer att bestå under överskådlig tid och att en skälig fördelning av *intrångsersättningen* är 90 procent till tomträttshavaren och 10 procent till den underliggande fastighetens ägare.

5. Värdering

Efter besiktning på platsen har konstaterats att området idag skulle kunna användas som en yta för parkering och upplag. Några tomtanläggningar bedöms ej påverkas då området är bevuxet med sly.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Berörd fastighet har ett relativt bra läge, vilket bedöms som ett B-läge för industriverksamhet i Oxelösunds kommun.

Efterfrågan på berörd fastighet bedöms sammantaget som normal. Sannolik köparkategori bedöms främst vara en lokal eller regional förvaltningsaktör eller egenanvändare.

Ortsprisundersökning

Industrimark

För att bedöma ett genomsnittsvärde av industritomtmarken i området har en ortsprisundersökning avseende lagfarna försäljningar av obebyggda industritomter genomförts. Följande gallringskriterier har använts:

- Objekt inom Oxelösund och Nyköping kommun
- Objekt som försålts fr.o.m. 2020-01-01 och med typkod 411 (som avser industrimark)
- Objekt med en areal om minst 500 kvm
- Ingen uppenbar intressegemenskap mellan köpare och säljare
- Feltaxerade objekt

Följande köp har erhållits:

Kommun	Fastighet	Adress	Köpsdatum	Köpare	Säljare	Pris	Tr.	Kr/kvm	K/T	Areal
Oxelösund	BYGGMÅSTAREN 3	Verkstadsgatan 5	2023-06-01	KIRRES MASKIN AB	OXELÖSUNDS KOMMUN	1 000	250	1,39	4	0 007
Nyköping	FABRIKATET 5	Finntorpsvägen 2C	2023-04-20	Fastighets AB Amfab	Corem Strand AB	628	400	1,60	1	570
Nyköping	LAGONDA 4	"Adress saknas"	2023-02-02	KONG REAL ESTATE AB	NYKÖPINGS KOMMUN	1 142	568	7,14	2	0 111
Nyköping	BILEN 4	"Adress saknas"	2023-01-09	Amö Industrifastigheter AB	NYKÖPINGS KOMMUN	5 108	380	-	13	441
Oxelösund	LÖVKOJAN 6	Timmermangatan 8	2022-11-08	Lantmännen Förvaltningsfastigheter AB	Medomina AB	3 000	693	3,85	4	331
Nyköping	FARGO 6	Kocks Väg 9	2022-10-07	Hemgårdens Industrifastigheter AB	NYKÖPINGS KOMMUN	3 153	450	9,38	7	006
Nyköping	DUSTER 2	Wahlströms Väg 1	2022-10-07	Fastighetsbolaget Duster AB	NYKÖPINGS KOMMUN	11 737	355	4,44	33	076
Nyköping	STOPET 1	"Adress saknas"	2022-06-10	Bocks Fastighets AB	NYKÖPINGS KOMMUN	2 597	258	3,23	10	064
Nyköping	UTMÅLET 12	"Adress saknas"	2022-06-03	Biltema Real Estate Sweden AB	NYKÖPINGS KOMMUN	9 261	500	-	18	522
Nyköping	HINZENS KROG 4	Hinzens Gränd 3	2022-05-09	Carman's Fastigheter AB	NYKÖPINGS KOMMUN	1 200	310	3,88	3	870
Nyköping	KLAMMERN 4	Tillverkarvägen 9	2022-05-05	Ottenås Fastigheter AB	Johansson & Carman Bygg AB	1 100	367	1,47	2	994
Nyköping	BILEN 3	"Adress saknas"	2022-02-17	Altfast Amö AB	NYKÖPINGS KOMMUN	7 902	380	-	20	794
Nyköping	DUSTER 1	"Adress saknas"	2021-11-05	TruckStyle Fastigheter AB	NYKÖPINGS KOMMUN	1 758	350	-	5	024
Nyköping	FARGO 3	"Adress saknas"	2021-06-22	EgenLokal i Nyköping AB	NYKÖPINGS KOMMUN	3 657	250	-	14	626
Nyköping	GOLIATH 4	"Adress saknas"	2020-12-21	Altfast Goliath AB	NYKÖPINGS KOMMUN	2 972	350	-	8	490
Nyköping	BILEN 2	"Adress saknas"	2020-06-04	KVWD Logistikkfastigheter AB	NYKÖPINGS KOMMUN	4 419	370	-	11	943
Oxelösund	BYGGMÅSTAREN 6	Fabriksgatan 18	2020-05-19	Femöre Fastighetsbolag AB	OXELÖSUNDS KOMMUN	900	231	1,29	3	888
Nyköping	FARGO 5	Oldenburgs Allé 6	2020-04-27	Fargo 5 AB	NYKÖPINGS KOMMUN	2 466	350	7,30	7	047
Nyköping	SKRUVEN 4	Tillverkarvägen 17	2020-04-07	Thunman Komplex Nyköping AB	NYKÖPINGS KOMMUN	1 680	350	-	4	744
Nyköping	FARGO 4	"Adress saknas"	2020-01-08	Lindefast Kommersiella AB	NYKÖPINGS KOMMUN	3 009	250	3,13	12	034
Medel ovägt						3 433	371	4,01	9 474	
Medel vägt							382			

Objekten har sålts till varierande priser men har skett inom ett huvudsakligt intervall om ca 250 och 500 kr/kvm TA och med en toppnotering om 700 kr/kvm TA. Genomsnittet (ovägt) har legat ca 370 kr/kvm TA och en median kring 350 kr/kvm TA. Merparten av försäljningarna har genomförts med Nyköping eller Oxelösund kommun som säljare.

Utöver ovanstående lagfarna försäljningar av mark taxerad med typkod 411 har även friköp av tomträtter skett avseende Byggmästaren 4 som förvärvats av Eric Carlsson Åkeri AB samt Byggmästaren 1 som förvärvats av Oxelösunds skrotaffär Fastighet AB. Köparna innehade objekten sedan tidigare med tomträtt. Båda förvärven skedde till ett pris om ca 275 kr/kvm.

Under april 2020 beslutade kommunstyrelsen i Oxelösund att försälja fastigheten Montören 1 till Expertiss Holding AB. Priset uppgick till 1 730 000 kr och tomtens areal var 7 651 kvm vilket skulle motsvara ett pris om 226 kr/kvm. Försäljningen genomfördes dock inte.

Resultat

I värdebedömningen tas hänsyn till värderingsobjektets egenskaper – som läge/mikroläge, plan- och marknadsförutsättningar med mera – i förhållande till ortsprismaterialet såväl som en bedömd prisutveckling sedan respektive objekts förvärvstidpunkt.

Under den eftersökta perioden påvisas en positiv pristrend utifrån ortsprismaterialet, även för bebyggda objekt bedöms det ha skett en positiv pristrend under de senare åren. Värderingsobjektet är beläget inom ett etablerat industriområde och har förhållandevis normala planförutsättningar (exempelvis stora delar av tomten får bebyggas men endast med en högsta byggnadshöjd om 6 meter). Jämförelseobjekten bedöms i hudsak ha en mer generös byggnadshöjd.

Merparten av jämförelseobjekten är belägna inom Nyköpings kommun som bedöms vara en starkare delmarknad. Endast tre av jämförelseobjekten avseende de lagfarna försäljningarna av industrimarken är belägna i Oxelösunds kommun varav två av objekten är försålda inom värderingsobjektets direkta närområde, vilket avser fastigheterna Byggmästaren 3 och 6.

I närområdet har även friköp av tomträtter skett till en nivå om 275 kr/kvm, i dessa fall förekommer en viss beroendeställning mellan köpare och säljare och mindre vikt bör därför läggas vid dessa köp. Under våren 2020 beslutade kommunstyrelsen att försälja ett objekt i närområdet till ett pris om 226 kr/kvm. Överlåtelseerna inom närområdet här därmed skett inom ett intervall mellan 225 – 275 kr/kvm.

Med hänsyn till värderingsobjektet förutsättningar bedöms värdet vara beläget i den nedre delen av ovan redovisat ortsprismaterial, skäligen i nivå med försäljningen av Byggmästaren 6.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde om cirka 250 kr/kvm TA för värderingsobjektet.

Sammanvägd bedömning marginalvärde

Mark belägen i ytterkanten av en fastighet värderas normal till nivåer betydligt under fastighetens genomsnittliga värde då dessa områden normalt inte har någon byggrätt och bara marginellt tillför tomtfunktioner för parkering, upplag och ytor för vändplan etc. Vid ett markavstående värderas denna mark normalt till 20 - 50 procent av fastighetens genomsnittliga värde avseende småhusobjekt. Vid rättighetsbelastningar för underjordiska anläggningar där fastighetsägaren fortsatt har viss rådighet på markytan värderas marken till ytterligare lägre marginalvärde. För bostadsmark är det normalt med ett marginalvärde mellan 5 - 15 procent av det genomsnittliga värdet, men för industrimark är det normalt något högre. Restriktionerna och därmed intrånget vid ledningsrätt för en luftledning är förhållandevis lika dem som gäller vid upplåtande av ledningsrätt för en underjordisk ledning.

Värderingsobjektet får användas för industriändamål men den ianspråktaga delen av fastigheten var sedan tidigare "prickad", vilket innebär att den även innan upplåtelsen ej var byggbar. Vid ändamålet industri nyttjas ofta stora delar av fastighetens yta relativt intensivt för t.ex. parkering, upplag, körytor och vändplan. Upplåtelsen medför att ledningshavaren har rätt att bortta träd och andra föremål som är till hinder för anläggningen, rättigheten ger även ledningshavaren rätt att tillträda området för arbete med och tillsyn av ledningen. Restriktionerna innebär även att fastighetsägaren ej får uppföra byggnad, plantera träd eller förändra marknivån inom ledningsområdet. Den aktuella upplåtelsen bedöms därför påverka marknadsvärdet relativt marginellt. Med hänsyn till att det bara är ett mindre område av fastigheten som berörs och att ledningsområdet är beläget i utkanten av fastigheten bedöms ett marginalvärde om 10 procent som skäligt i aktuellt fall.

Ersättning till tomträttshavaren

Ett genomsnittsvärde om 250 kr/kvm och ett marginalvärde om 10 procent motsvarar en kvadratmeterersättning om 25 kr/kvm och en total marknadsvärdeminskning för Ingenjören 4 om $243 \text{ kvm} \times 25 \text{ kr} = 6\,075 \text{ kr}$. Sett till att tomträttshavaren enbart ska få en ersättning om 90 % av den bedömda marknadsvärdeminskningen uppgår dess bedömda ersättning till $6\,075 \text{ kr} \times 0,9 \approx 5\,470 \text{ kr}$. Inklusiv påslag med 25 procent uppgår den slutliga ersättningen till **6 838 kr**.

Ersättning till fastighetsägare

Med en bedömd marknadsvärdeminskning om 6 075 kr och en ersättning om 10 % till den lagfarna fastighetsägaren utgår $6\,075 \text{ kr} \times 0,1 \approx 610 \text{ kr}$. Inklusiv påslag med 25 procent uppgår den slutliga ersättningen till **763 kr**.

6. Slutbedömning

Ersättning till tomträttsinnehavaren har bedömts till **6 838 kr** (inkl. expropriationslagens påslag om 25 %).

Ersättning till den lagfarna fastighetsägaren har bedömts till **763 kr** (inkl. expropriationslagens påslag om 25 %).

Malmö 2023-11-07



Arvid Svahn
Civilingenjör Lantmäteri
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Bilder
Bilaga	Fastighetsdatautdrag
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

Bilder



Ankom: 2024-01-04 Årend: MEX.2023.75 Handling: 520625

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
OXELÖSUND INGENJÖREN 4 Nyckel: 040030961 UUID: 909a6a4a-9db8-90ec-e040-ed8f66444c3f Fastigheten är upplåten med tomträtt.	2005-09-23		2023-10-25

PAGAENDE ÄRENDEN		
Status	Datum	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	2023-10-02	230362

ADRESS
Adress
Verkstadsgatan 2 613 41 Oxelösund Distrikt: Oxelösund Nr: 212001

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6506434.2	620552.8
Andel i oregistrerad samfällighet.		

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 239 kvm	2 239 kvm	0 kvm

LAGFART			
Agare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0324 OXELÖSUNDS KOMMUN 613 81 OXELÖSUND Köp: 1944-03-14 Ingen köpeskilling redovisad. Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 84/838	1/1	1944-10-18	44/647

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE		
Upplåtelse dag	Inskrivningsdag	Akt
1969-06-17	1975-08-20	75/1720
Ändamål	Avgäld	
FÖRDELNINGSSATION	672 SEK	
Avgäldsperiod	Perioddatum från	
10 år	1968-01-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar
2008-01-01	20 år	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

TOMTRÄTTSINNEHAV			
Agare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556070-9429 Oxelö Energi Aktiebolag 613 81 OXELÖSUND Upplåtelse av tomträtt: 1969-06-17	1/1	1975-08-20	75/1720

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten är gravationsfri.

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
ändring av detaljplan: SUNDSÖRS INDUSTRIOMRÅDE gällande	2013-02-06 Laga kraft: 2013-03-05 Genomf. start: 2013-03-06 Genomf. slut: 2018-03-05 Registrerad: 2013-03-18	0481-P13/3
Anmärkning: URSPRUNGLIGA PLANER SE AKTERNA 04-OXS-58,0481-P79/2,0481-P84/2 stadsplan: SUNDSÖR gällande	1964-03-06 Senast ajourföring: 2013-03-18	04-OXS-58 0481 0481K-1252
Anmärkning: UPPHÄVANDE AV TOMTINDELNINGAR SE AKT 0481-P13/3 GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

TAXERINGINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
SPECIALENHET, DISTRIBUTIONSBYGGNAD (820) 298376-8 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2019
Taxvärde			Areal
			2239 kvm
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
556070-9429 Oxelö Energi Aktiebolag	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiebolag

TAXERINGINFORMATON

613 81 OXELÖSUND

ATGÄRDER**Fastighetsrättsliga åtgärder**

tomtmätning

Datum

1969-11-18

Akt

0481K-1336

införd i tomtboken

1969-12-03

0481-682/1969

TIDIGARE BETECKNING**Beteckning**

D-OXELÖSUND INGENJÖREN 4

Omregistreringsdatum

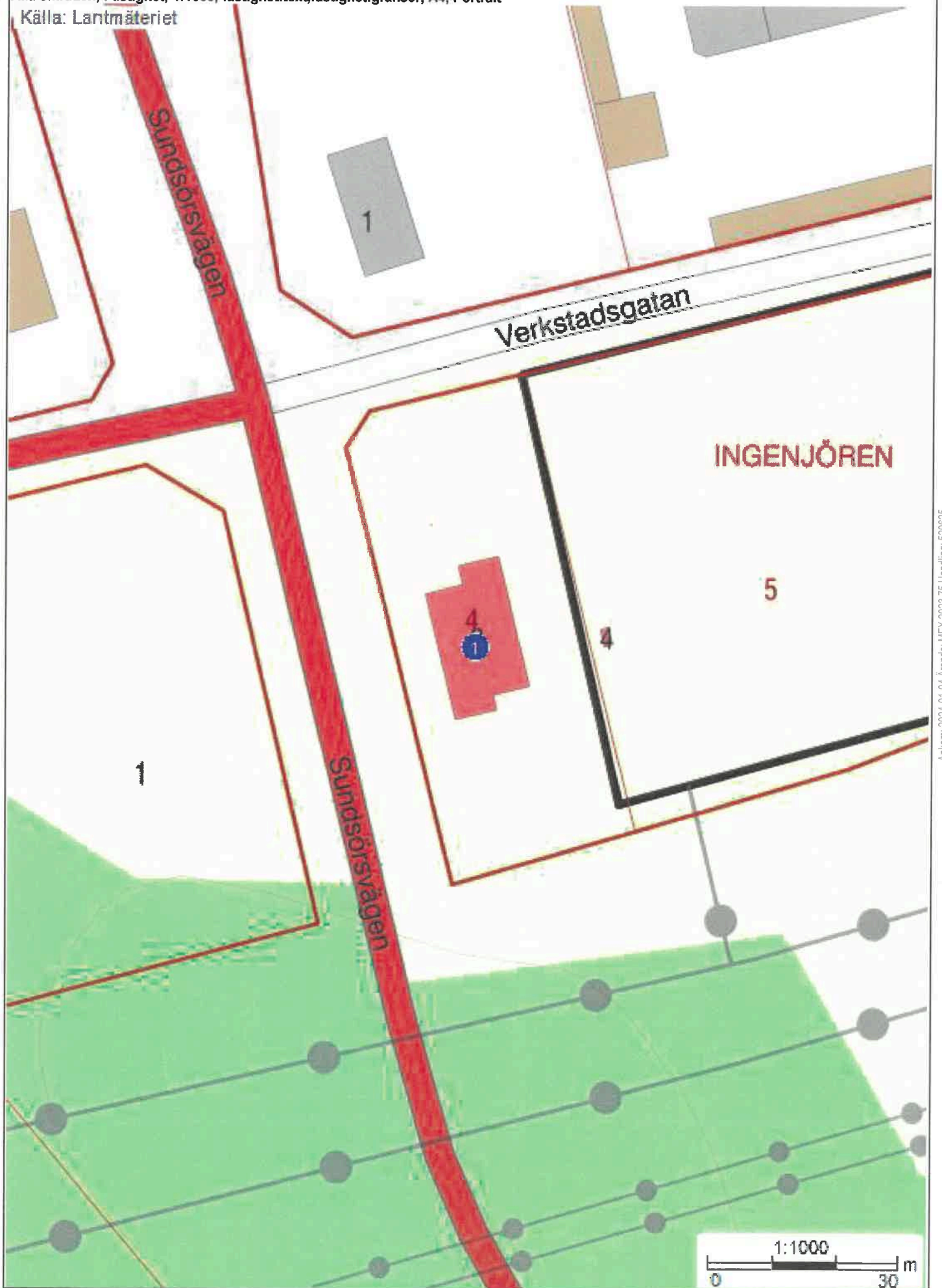
1985-01-30

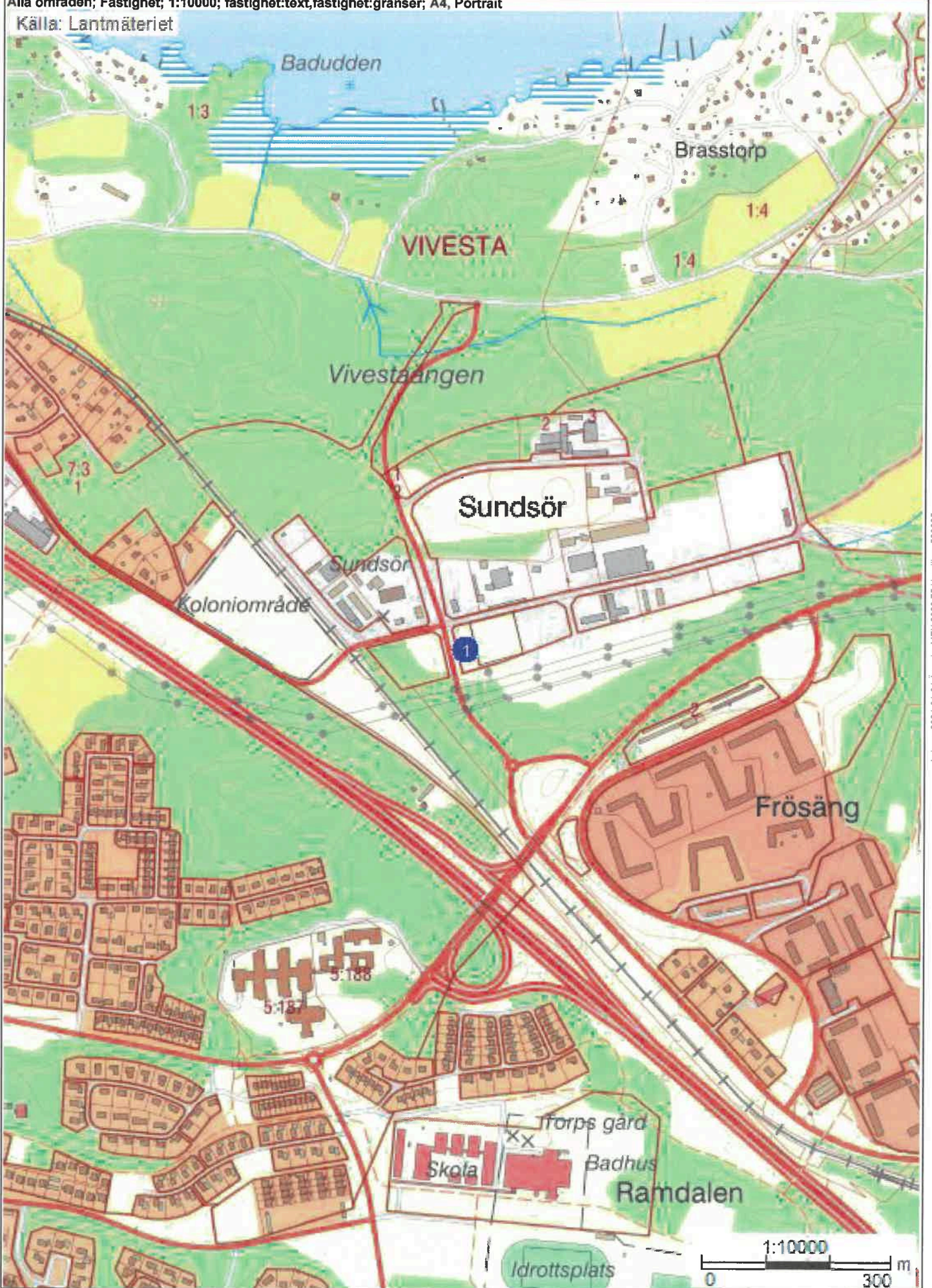
Akt

04-84/418

URSPRUNG

OXELÖSUND INGENJÖREN 1







ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

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

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr. 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm





Datum
2024-01-04

Dnr
KS.2024.14

OXL2
621
v 1.0
2007-
03-13

Kommunstyrelseförvaltningen
Margrita Sjöqvist

Kommunstyrelsen

Firmatecknare för kommunstyrelsen 2024

1. Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

1. Handlingar/skrivelser som beslutas av kommunstyrelsen ska, i de fall styrelsen inte beslutat om annan firmatecknare, undertecknas av ordföranden Dag Bergentoft. Vid ordförandens förfall undertecknar 1:e vice ordföranden Katarina Berg eller 2:e vice ordföranden Linus Fogel.
2. Handlingar / skrivelser kontrasigneras av tillförordnad kommunchef Henny Larsson till och med 2024-02-11 och kommunchef Susanne Sandlund från och med 2024-02-12 eller vid hans förfall av ekonomichef Rui Matos. Kontrasignering kan även ske av biträdande ekonomichef Margrita Sjöqvist när det gäller låneförbindelser eller borgen.
3. För följande ärenden:
 - Utföra anvisningar på kommunens bank eller posträkning
 - Kvittera eller överlåta till kommunen eller dess nämnder, ställda checkar eller postremissväxlar
 - Kvittera ut värdepost som ankommer till kommunen eller dess nämnder; bemyndigas följande personer, två i förening, att teckna kommunens firma
 - a. ekonomichef Rui Matos
 - b. bitr. ekonomichef Margrita Sjöqvist
 - c. fastighetsekonom Sarah Heltborg Ronélius
 - d. redovisningsekonom Tove Bondestad
 - e. ekonomihandläggare Cecilia Österberg
 - f. ekonomihandläggare Karin Nilsson
 - g. ekonomihandläggare Lisa Wärn
 - h. ekonomihandläggare Nataliia Krapyvka
 - i. verksamhetsekonom Pål Näslund
 - j. verksamhetsekonom Jonas Hedlund
 - k. systemförvaltare Mats Nyman

2. Sammanfattning

Firmatecknare är den eller de personer som har rätt att skriva under i kommunens namn med rättsligt bindande verkan. Förändringar i organisationen gör att det finns behov av ett

Datum
2024-01-04

KS.2024.14

nytt beslut om firmatecknare.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Ks – Firmatecknare daterad 4 januari 2023

Henny Larsson
Tf kommunchef

Margrita Sjöqvist
Bitr. ekonomichef

Beslut till:

Utsedda



Datum
2024-01-11

Dnr
KS.2024.3

OXL2
621
v 1.0
2007-
03-13

Kommunstyrelseförvaltningen
Sejla Hrustanovic

Kommunstyrelsen

Redovisning av delegationsbeslut

1. Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut
Redovisningen godkänns.

2. Sammanfattning

Kommunstyrelsen har överlåtit sin beslutande rätt till utskott, ordförande och tjänstemän enligt en av kommunstyrelsen antagen delegationsordning. Dessa beslut ska redovisas till kommunstyrelsen. Redovisningen innebär inte att kommunstyrelsen får ompröva eller fastställa delegationsbesluten. Däremot står det kommunstyrelsen fritt att återkalla lämnad delegation

Redovisning av delegationsbeslut, kommunstyrelsen 2024-01-24				
Beslutsfattare	Beslutsdatum	Punkt i del. ordn	Beslutets innehåll i korthet	Beslutet hittas
Richard Andersson	23-12-12	F.4	Ramavtal kyla	Avtalsdatabasen
Marie Lindholm	2023-10-01- 2023-10-31	B.12	Bifall BAB	Castor
Marie Lindholm	2023-10-01- 2023-10-31	B.12	Avslag	Castor
Marie Lindholm	2023-11-01- 2023-11-30	B.12	Bifall	BAB online
Henny Larsson	2023-12-20	F.4	Avtal Sjömack	Castor
Henny Larsson	2023-11-30	F.4	Avtal integration 2c8 och intranät. Möjliggör publicering av processkartor på intranätet.	Avtalsdatabasen
Maria Malmberg/ Patrik Järvall	2023-10-01 – 2023-11-31	A.16	Bygglovsremisser	Castor
Maria Malmberg/ Patrik Järvall	2023-11-09	A.18	Remiss avloppsanläggning på arrenderad mark	Castor

Tjänsteskrivelse

2(2)

Datum

2024-01-11

KS.2024.3

Maria Malmberg/ Patrik Järvall	2023-11-29	A.19	Remiss vattenverksamhet	Castor
Maria Malmberg/ Patrik Järvall	2023-10-01 – 2023-11-31	B.12	Båtplatser	Castor
Maria Malmberg/ Patrik Järvall	2023-10-01 – 2023-11-31	B.12	Tilläggsavtal bostadsarrende	Castor
Maria Malmberg/ Patrik Järvall	2023-10-01 – 2023-11-31	B.12	Lägenhetsarrenden	Castor

Henny Larsson
Tf kommunchef

Sejla Hrustanovic
Kommunsekreterare



Datum
2023-12-27

Dnr
KS.2023.237

OXL2
621
v 1.0
2007-
03-13

Kommunstyrelseförvaltningen
Niklas Thelin
0155- 381 22
niklas.telin@oxelosund.se

Kommunstyrelsen

Styrdokument för kommunens arbete med krisberedskap 2023-2027

1. Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till beslut i kommunfullmäktige

Styrdokument för Oxelösund kommuns arbete med krisberedskap 2023-2027 fastställs

2. Sammanfattning

Sveriges kommuner och Regioner (SKR) och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har i en överenskommelse om kommunernas krisberedskap reglerat kommunernas ersättning för de uppgifter kommunerna har enligt lag (2006:544) om kommuners och landstings åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap.

Enligt överenskommelsen ska kommunen, bland annat, ta fram ett styrdokument för sitt arbete med krisberedskap. Styrdokumentet ska ange kommunens övergripande mål och inriktning för arbetet med krisberedskap under mandatperioden.

Kommunstyrelseförvaltningen har upprättat ett förslag till styrdokument som svarar mot överenskommelsens krav.

Förslaget styrdokument redogör för:

- Utgångspunkter och övergripande inriktning för kommunens arbete med krisberedskap
- Den övergripande styrningen av arbetet med krisberedskap
- Kommunens övergripande process för risk- och sårbarhetsanalys
- Kommunens ambitioner i arbetet med sitt geografiska områdesansvar
- Kommunens planering avseende krisberedskap inom olika områden

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att styrdokumentet fastställs.

Henny Larsson
Tf kommunchef

Niklas Thelin
kanslichef/säkerhetsstrateg

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från kommunstyrelseförvaltningen 2023-12-27

Förslag till styrdokument för kommunens arbete med krisberedskap 2023-2027

Beslut till:

kanslichef/säkerhetsstrateg (För åtgärd)

Länsstyrelsen Södermanland (För kännedom)

Styrdokument för Oxelösund kommuns arbete med krisberedskap 2023-2027

Dokumenttyp Kommunal plan	Fastställt av Kommunfullmäktige	Beslutsdatum 2024-02-07	Reviderat
Dokumentansvarig Kommunstyrelseförvaltningen, Säkerhetsstrateg	Förvaring Castor	Dnr KS.2023.237	
Dokumentinformation Kommunens övergripande mål och inriktning för arbetet med krisberedskap perioden 2023-2027			



Datum
2024-02-07

Innehåll

1. Inledning	3
1.1 Syfte	3
2. Utgångspunkter för kommunens krisberedskap	3
2.1 Nationella mål för samhällets säkerhet	4
2.2 Lag om åtgärder inför och vid extraordinära händelser	4
2.3 Överenskommelse om kommunernas krisberedskap	4
2.4 Regional samordning och inriktning	4
2.5 Risk- och sårbarhetsanalys (RSA)	4
3. Inriktning för kommunens arbete med krisberedskap	5
4. Styrning och ledning	6
5. Geografisk områdesansvar	7
6. Kommunens planering för 2023-2027	7

Datum
2024-02-07

1. Inledning

Sveriges kommuner och Regioner (SKR) och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har i en överenskommelse¹ om kommunernas krisberedskap reglerat kommunernas ersättning för de uppgifter kommunerna har enligt lag (2006:544) om kommuners och regioners åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap.

Enligt överenskommelsen ska kommunen, bland annat, ta fram ett styrdokument för sitt arbete med krisberedskap. Styrdokumentet ska ange kommunens övergripande mål och inriktning för arbetet med krisberedskap under mandatperioden.

1.1 Syfte

Föreliggande dokument avser att svara upp mot kraven i överenskommelsen. Syftet är att redogöra för:

- Utgångspunkter och övergripande inriktning för kommunens arbete med krisberedskap
- Den övergripande styrningen av arbetet med krisberedskap i kommunens förvaltningar och bolag
- Kommunens övergripande process för risk- och sårbarhetsanalys
- Kommunens ambitioner i arbetet med sitt geografiska områdesansvar
- Kommunens planering avseende krisberedskap inom olika områden

2. Utgångspunkter för kommunens krisberedskap

Det finns ett antal nationella, regionala och lokala styrdokument som kommunen förhåller sig till och som gemensamt anger utgångspunkter för kommunens arbete med krisberedskap.

- Samhället skyddsvärden (nationella mål)
- Lag (2006:544) om kommuners och regioners åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjs beredskap (LEH)
- Överenskommelse om kommunernas krisberedskap 2019-2022 (den så kallade kommunöverenskommelsen)¹
- Strategi med tillhörande målbild för Regional samordning och inriktning av krishantering och räddningstjänst i Södermanlands län (RSI)
- Kommunens risk- och sårbarhetsanalys (RSA)

¹ Förlängd och justerad Överenskommelse om kommunernas krisberedskap 2019-2022
Diarienn SKR 2022-00754

Datum
2024-02-07

2.1 Nationella mål för samhällets säkerhet

Regering och riksdag har fastställt ett antal nationella och övergripande mål i form av skyddsvärden för samhällets säkerhet som sammantaget är det som de olika aktörerna i krisberedskapssystemet har i uppgift att värna och skydda:

- Människors liv och hälsa
- Samhällets funktionalitet
- Demokrati, rättssäkerhet och mänskliga fri- och rättigheter
- Miljö och ekonomiska värden
- Nationell suveränitet

2.2 Lag om åtgärder inför och vid extraordinära händelser

Lag (2006:544) om kommuners och regioners åtgärder inför och vid extraordinära händelser i fredstid och höjd beredskap (LEH) är den lag som reglerar kommunens ansvar, mandat och uppgifter. Lagen syftar till att kommuner ska reducera sårbarheter i sin verksamhet och ha god förmåga att hantera krissituationer.

2.3 Överenskommelse om kommunernas krisberedskap

Den så kallade kommunöverenskommelsen preciserar ett antal konkreta uppgifter som kommunen ska arbeta med. Uppgifterna (ur LEH 2 kap) delas in i:

- Risk- och sårbarhetsanalys
- Planering
- Geografiskt områdesansvar
- Utbildning och övning
- Rapportering

2.4 Regional samordning och inriktning

Länsstyrelsen Södermanland, länets kommuner, Region Sörmland, Försvarsmakten och Polismyndigheten har ingått en överenskommelse om en regional strategi för bland annat krisberedskap. I en tillhörande målbild preciserar aktörerna vad som ska uppnås.

I ett förslag till målbild för 2023 anges att länets krisberedskapsaktörer ska kunna upprätthålla samhällsviktig verksamhet och krisleda i samverkan under tre månader vid svåra samhällsstörningar.

2.5 Risk- och sårbarhetsanalys (RSA)

I Risk- och sårbarhetsanalysen (RSA) identifieras risker och sårbarheter i kommunens samhällsviktiga verksamheter samt i kommunens geografiska område kopplat till samhällsstörningar och extraordinära händelser.

Kommunens RSA är ett centralt verktyg och riktningvisare för arbetet med krisberedskap eftersom de förbättringsområden som identifierats ligger till grund för åtgärder inom krisberedskapsområdet de närmaste åren.

Datum
2024-02-07

Identifiering av risker, sårbarheter och förbättringsåtgärder

Kommunen arbetar för att identifiera förbättringsåtgärder har genomförts av representanter från kommunledning samt kommunens förvaltningar och bolag.

I sammanfattning¹ har arbetet omfattat:

- Identifiering av samhällsviktig verksamhet inom kommunens geografiska område
- Identifiering av kritiska beroenden för kommunens samhällsviktiga verksamhet
- Identifiering och värdering av risker och konsekvenser
- Vilka åtgärder som är lämpliga och vem som har ansvar för att genomföra dessa

3. Inriktning för kommunens arbete med krisberedskap

Krisberedskapen i Sverige bygger på att samhällets aktörer inom ramen för sin ordinarie verksamhet arbetar för att förebygga, och för att utveckla förmåga att hantera, olika former av samhällsstörningar.

Det innebär att det vid en samhällsstörning inte finns någon separat aktör som hanterar händelsen. Grunden är att ordinarie samhälls- och organisationsstrukturer även gäller vid kriser.

Tre grundläggande principer för samhällets krishantering reglerar kommunorganisationens uppdrag vid samhällsstörningar och extraordinära händelser.

Ansvarsprincipen

Den som ansvarar för en verksamhet under ett normalläge ska även ha ansvaret under en krissituation. Det innebär att samma personer ansvarar för sin verksamhet såväl innan och under som efter att en kris har inträffat.

Likhetsprincipen

Verksamheten ska så långt som möjligt vara organiserad på samma sätt under en krissituation som i ett normalläge. Det innebär att inga större förändringar i arbetsätt och personalsammansättning bör ske i händelse av en kris.

Närhetsprincipen

En krissituation ska hanteras där den inträffar och av dem som är närmast berörda och ansvariga. Krisberedskap handlar därmed om en *förmåga* som ska tillskapas av varje ansvarig aktör i den dagliga verksamheten.

Ansvaret för krisberedskapen omfattar hela kommunens geografiska område. Det gäller i synnerhet samverkan med externa aktörer (se vidare avsnitt 5 nedan).

¹ Arbetet beskrivs mer utförligt i kommunens Risk- och sårbarhetsanalys.
Dnr KS.2023.191

Datum
2024-02-07

Den *sammantagna inriktningen* för kommunens arbete med krisberedskap och för hanteringen av samhällsstörningar är därmed att;

- Verksamhetsansvar inte ändras vid en samhällsstörning. Den som ansvarar för en verksamhet under normala omständigheter har motsvarande ansvar vid en samhällsstörning.
- Under en kris eller störning ska kommunens ordinarie verksamheter fortsätta att bedrivas så likt vardagens som möjligt.
- Kommunen ska ge aktörer som bedriver samhällsviktig verksamhet inom kommunen möjlighet att samverka i syfte att uppnå samordning av förberedelser inför extraordinära händelser.

4. Styrning och ledning

Av denna övergripande inriktning följer att det förberedande krisberedskapsarbetet hanteras av den ordinarie kommunorganisationen, där de beskrivna utgångspunkterna (avsnitt 2) bildar ram för arbetet. Särskilt styrande blir de åtgärder, med ansvarsfördelning, som kommunchefen har fastställt i kommunens risk- och sårbarhetsanalys.

Av den övergripande inriktningen följer också att kommunens agerande under en pågående kris eller samhällsstörning kommer att ta sin utgångspunkt i befintlig kommunorganisation.

För att säkerställa en tydlig inriktning, ledning och uthållighet i arbetet med krisen kan emellertid organisationen komma att anpassas genom att delar av, eller hela, kommunens krisledningsorganisation aktiveras. Detta sker när en händelse bedöms som extraordinär eller bedöms kunna utvecklas till extraordinär.

Med extraordinär händelse avses;

- en händelse som avviker från det normala,
- innebär en allvarlig störning eller överhängande risk för en allvarlig störning i viktiga samhällsfunktioner och
- kräver skyndsamma insatser av kommunen

Det kan till exempel handla om händelser av sådan omfattning eller karaktär att den överskrider enskilda förvaltningars/bolags förmåga, alternativt drabbar flera förvaltningar/bolag.

Arbetet vid eller inför en extraordinär händelse under en sådan händelse beskrivs i kommunen krisledningsplan² som redogör för;

- hur kommunen organiserar sig under extraordinära händelser
- hur kommunens organisation för krisledning bedriver samverkan och ledning i syfte att uppnå inriktning och samordning
- vilka lokaler med nödvändig teknisk utrustning för samverkan och ledning som disponeras vid extraordinära händelser

² Krisledningsplan för Oxelösunds kommun, Dnr KS.2023.103

Datum
2024-02-07

5. Geografisk områdesansvar

Kommunen har ett särskilt ansvar för krisberedskapen inom sitt geografiska område. För att möta upp detta ansvar är kommunen sammankallade för ett nätverk med aktörer som bedöms som viktiga samverkanspartners inför och vid extraordinära händelser.

Nätverket benämns OXSÄK och består av representanter för Oxelösund kommuns ledning och bolag, räddningstjänst, Oxelösunds hamn, SSAB, Polismyndigheten, Kustbevakningen samt region Sörmland. Syftet med nätverket är att;

- De representerade aktörerna ska kunna samverka och uppnå samordning i planerings- och förberedelsearbetet före en eventuell extraordinär händelse
- De krishanteringsåtgärder som vidtas av de olika aktörerna under en sådan händelse samordnas
- Informationen till allmänheten under sådana förhållanden samordnas av aktörerna

6. Kommunens planering 2023-2027

Den övergripande inriktningen för kommunens agerande vid en kris eller störning är att den ordinarie verksamheten ska fortsätta att bedrivas så likt vardagens som möjligt.

Detta ska möjliggöras genom att kommunen uppnår en grundläggande redundans och robusthet i samhällsviktig verksamhet och i övrigt verkar för att uppnå de mål, krav och utgångspunkter som anges i nationella, regionala och lokala styrdokument.

Den närmare planeringen av åtgärder redovisas i kommunens risk- och sårbarhetsanalys (RSA).

Kommunens RSA innehåller beskrivningar av bedömda risker och sårbarheter. Delar av RSA:n är därför belagd med sekretess. Här redogörs därför inte närmare för kommunens planerade åtgärder.



Datum
2023-12-28

Dnr
KS.2023.205

OXL2
621
v 1.0
2007-
03-13

Kommunstyrelseförvaltningen
Patric Landin

Kommunstyrelsen

Utvärdering av målstyrning och roller som helhet 2023

1. Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till beslut i kommunfullmäktige
Redovisningen godkänns.

2. Sammanfattning

Kommunfullmäktige antog 2012 Policy för målstyrning och roller i Oxelösunds kommun (2012-02-15, § 13). Hur policyn efterlevs ska följas upp en gång per år av samtliga nämnder, förvaltningar och i samverkan med fackliga organisationer. Utvärdering av policyn görs enligt en kommungemensam rutin. Resultat från nämndutvärderingar ska redovisas i sin helhet för hela kommunen till kommunfullmäktige.

Med utgångspunkt i nämnders och underliggande utvärderingar bedömer KS att policyn i stort sett fungerar som avsett i hela organisationen. Det vill säga att den ger goda förutsättningar för ett effektivt och förtroendefullt samarbete mellan politiker och tjänstemän och fackliga organisationer.

Med hjälp av utvärderingsresultat från nämnder är det inte möjligt att identifiera gemensamma förbättringsområden för hela kommunen. Jämfört med föregående års utvärdering är detta en förbättring som delvis kan förklaras av utbildningar av förtroendevalda i samband med ny mandatperiod. Policyn bedöms fortfarande som relevant och aktuell och behöver därför inte revideras. Upplevda utmaningar kring policyn bör i huvudsak hanteras på berörda nämnds- och förvaltningsnivåer.

Kommunstyrelsen föreslås fastställa Kommunstyrelsens förslag till beslut enligt sammanfattning i denna tjänsteskrivelse

3. Ärendet

3.1 Bakgrund

Kommunfullmäktige antog 2012 Policy för målstyrning och roller i Oxelösunds kommun (2012-02-15, § 13. Reviderad 2013-04-03, § 26). Hur policyn efterlevs ska följas upp och utvärderas en gång per år av samtliga nämnder, förvaltningar och samverkan med fackliga organisationer.

Nämndutvärdering av policyn görs enligt en kommungemensam rutin där följande frågor diskuteras och utvärderas:

- Är policyn känd för nämndes ledamöter?

Datum

2023-12-28

KS.2023.205

- Är policydokumentet ett inslag i utbildningen av nämnder inför ny mandatperiod?
- Ingår policyn i introduktionen av ledamöter som är nya under pågående mandatperiod?
- Är spelreglerna tydliga och klara för samarbetet mellan förtroendevalda och anställda?
- Efterlevs spelreglerna avseende de olika rollerna och arbetsuppgifterna?

3.2 Utvärderingar

En kortfattad sammanfattning av nämndernas utvärderingsresultat presenteras nedan.

Kommunstyrelsen (2023-10-25, KS.2023.204)

Kommunstyrelsen genomförde vid sammanträdet den 4 oktober en utvärdering av Policy för målstyrning och roller. Enligt utvärderingen görs bedömningen:

- Att policyn är känd av Kommunstyrelsen och nämndens ledamöter.
- Att utbildning av förtroendevalda inför nya mandatperiod inkluderade Policy för Målstyrning och roller i Oxelösunds kommun.
- Att det bland gruppledarna inom de politiska partierna finns upparbetade rutiner för utbildning av nya ledamöter under pågående mandatperiod.
- Att spelreglerna i policyn för samarbetet och samspelet mellan förtroendevalda och anställda är tydliga och klara.
- Att spelreglerna i policyn för roll- och ansvarsfördelning mellan förtroendevalda och anställda efterlevs.

Vid utvärderingen konstateras att Policyn fortfarande är relevant och aktuell samt att kommunens syn på facklig samverkan kvarstår.

Från KSF redovisas att fackliga parter och arbetsgivaren är eniga i att samarbetet fungerar i enlighet med policy. Vision lyfter att det är en öppen dialog och att information kommer i rätt skede och upplever sig ha möjlighet att vara med och påverka. Sveriges Lärare lyfter att kommunikationen gör att det fungerar väl mellan arbetsgivare och fackförbund. Fackliga parter ser att det är en fördel att vi har nära tillvarandra och att det finns möjlighet till dialog mellan möten. De fackliga parterna lyfter att det är bra att samverkan utökats med representanter från fler fackförbund men också att det är olyckligt att Kommunal lämnat samverkansavtalet.

Vård- och omsorgsnämnden (2022-12-01, VON.2023.51)

På vård- och omsorgsnämndens sammanträde den 21 november diskuterades målstyrning och roller. Samtliga närvarande känner till policyn. Information ges genom gruppledare samt nämndens ordförande. Utbildning ges vid uppstart av ny mandatperiod. Det är gruppledares ansvar att säkerställa att nya ledamöter och ersättare som kommer in under pågående mandatperiod får kännedom om policyn. Spelreglerna upplevs tydliga, skrivningen är bra men det kan vara svårt att helt undvika missförstånd. En diskussion förs gällande att det ändå är en politiskt styrd verksamhet och det ingår omfattande kontakter med allmänheten, vilket är ett stort ansvar. Man upplever att man i möjligaste mån håller sig till spelreglerna. Medarbetare kan bli osäkra om politiker kommer ut i verksamheten

Datum
2023-12-28

KS.2023.205

utan att ha informerat ansvarig chef om detta i förväg. Det är viktigt att informera, det handlar om säkerhet, respekt och sekretess. Kontaktvägarna enligt policyn ska hållas.

Den övergripande uppfattningen om policyn är att den efterlevs.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (202-12-12, MSN.2023.33)

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden konstaterar vid sitt sammanträde att policyn är känd för nämndens ledamöter. Spelreglerna är tydliga och klara och efterlevs i huvudsak.

I nämndens diskussionsunderlag konstaterar Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att policydokumentet är i behov av en översyn och modernisering.

Kultur- och fritidsnämnden (2023-12-11, KFN.2023.42)

Enligt sammanträdesprotokoll är policyn känd för nämndens ledamöter och spelreglerna är tydliga, klara och efterlevs. Nämnden ser inte att några förbättringar krävs.

Utbildningsnämnden (2023-11-13, UN 2023.39)

Utbildningsnämnden genomförde utvärdering vid sammanträde den 18 september 2023. Utvärdering slår fast att policyn är känd för nämndens ledamöter. Inför ny mandatperiod är policydokumentet ett inslag i utbildningen. Policyn ingår i introduktion av nya ledamöter. Spelreglerna är tydliga. Spelreglerna för målstyrning och roller mellan förtroendevalda och tjänstepersoner efterlevs.

4. Kommunstyrelseförvaltningens bedömning

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att policyn för målstyrning och roller i stort sett fungerar som avsett; det vill säga att policyn ger förutsättningar för ett effektivt och förtroendefullt samarbete mellan politiker, tjänstemän och fackliga organisationer.

Med hjälp av utvärderingsresultat från nämnder är det inte möjligt att identifiera gemensamma förbättringsområden för hela kommunen. Jämfört med föregående års utvärdering är detta en förbättring som delvis kan förklaras av utbildningar av förtroendevalda i samband med ny mandatperiod.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att upplevda utmaningar kring policyn i huvudsak bör hanteras på berörda nämnds- och förvaltningsnivåer. Kommunstyrelseförvaltningen ser därför inget påkallat behov av att lyfta policyn förbättringsåtgärder till en kommunövergripande nivå.

Beslutsunderlag

Datum
2023-12-28

KS.2023.205

Tjänsteskrivelse från kommunstyrelseförvaltningen 2023-01-XX

Henny Larsson
T.f. Kommunchef

Patric Landin
kommunstrateg

Beslut till:

Kommunstrateg (FK)
Kultur- och fritidsnämnden (FK)
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden (FK)
Utbildningsnämnden (FK)
Vård- och omsorgsnämnden (FK)
Fackliga organisationer (FK)

Policy för målstyrning och roller i Oxelösunds kommun

Fastställd av kommunfullmäktige 2012-02-15, § 13

Reviderad av kommunfullmäktige 2013-04-03, § 26

Inledning

En grundläggande förutsättning för ett effektivt och förtroendefullt samarbete mellan politiker och tjänstemän i Oxelösunds kommun är att det finns tydliga och klara spelregler för respektive grupper. Föreliggande policydokument beskriver rollerna för politiker och tjänstemän. Även kommunens syn på decentralisering och på samverkan mellan arbetsgivare och fackliga organisationer tydliggörs i dokumentet.

All verksamhet i Oxelösunds kommun ska genomsyras av detta policydokument. Varje nämnd och styrelse ska ha kunskap om innebörden i dokumentet. Samtliga anställda ska få information om innebörden av målstyrning och förutsättningarna för decentralisering. Nyanställda och nya politiker ska i sin introduktion få kunskap om detta policydokument. Vid ny mandatperiod får samtliga nämnder och kommunstyrelsen utbildning om styrande dokument och då är Målstyrning och roller i Oxelösund ett viktigt inslag.

Policydokumentets efterlevnad ska följas upp kontinuerligt och en årlig utvärdering ska ske på nämnds- och kommunstyrelsenivå. Kommunstyrelsen ansvarar för att en redogörelse av utvärderingen årligen lämnas till kommunfullmäktige.

Spelregler för förtroendevalda

De förtroendevaldas främsta uppgift är att i dialog med kommuninvånarna formulera en vision för Oxelösunds framtid och att se och utveckla kommunens möjligheter i den omvärld vi lever i.

De förtroendevalda styr genom att ange mål och resursramar och genom att följa upp och värdera hur målen uppnås.

De förtroendevaldas uppgifter är:

- Att ha omfattande kontakter med allmänheten.
- Att se till helheten och behov av politisk samordning.
- Att formulera och besluta om målen, sätta ekonomiska ramar för den kommunala verksamheten samt vid behov omprioritera.
- Att sätta sig in i, följa upp och låta utvärdera verksamheten.
- Att föra dialog med tjänstemannaorganisationen.

De förtroendevalda ska verka genom kommunchef/förvaltningschef och inte agera operativt i verksamheterna.

Spelregler för anställda

De anställdas främsta uppgift är att organisera verksamheten med fokus på kvalitet, kundnytta och långsiktighet. De ska ha frihet att inom ramen för mål och resurser besluta hur verksamheten ska bedrivas.

De anställdas uppgifter är:

- Att ge de förtroendevalda bästa möjliga administrativa service och beslutsunderlag.
- Att verka för att uppnå mål och verkställa de politiska beslut som fattas.
- Att löpande följa upp, utvärdera och utveckla verksamheten samt kontinuerligt kommunicera resultaten till den politiska ledningen (nämnder, styrelser och kommunfullmäktige).

- Att genom ett serviceinriktat arbete skapa en positiv bild av kommunen och de kommunala verksamheterna.

De anställda ska agera lojalt mot fattade beslut och ska inte agera politiskt i sin yrkesroll.

Decentralisering

Decentraliseringen är ett av flera medel för att nå bättre resultat, kvalitativt och kvantitativt. Det är viktigt att de som har direktkontakt med kommuninvånarna har möjlighet att själva påverka sin egen verksamhetsutformning. Därför ska största möjliga ansvar och befogenheter förläggas så långt ut i organisationen som möjligt. Tilldelade resurser ska fritt få användas inom ramen för fastställd budget och mål. Friheten begränsas då enbart av ramen – de pengar man har till sitt förfogande. Först då får mål- och resultatstyrning en reell innebörd.

Enheternas självständighet mot förvaltningsledningen gäller under förutsättning att enheten:

- Verkar enligt kommunens policys.
- Fullgör sitt uppdrag och uppnår fastställda mål.
- Håller sig inom angivna budgetramar.
- Följer gällande lagar, avtal, regler och bestämmelser.
- Kontinuerligt informerar och samråder med personalen och med förvaltningsledningen.
- Samverkar med andra enheter, förvaltningar och intressenter.

Förvaltningsledningen ska ingripa i enheternas verksamhet vid:

- Bristande måloppfyllelse.
- Klagomål från användare och allmänhet.
- Allvarliga budgetöverskridanden.
- Oegentligheter eller brott mot gällande lagar, avtal, regler och bestämmelser.
- Bristande information och samråd med personal och med ledningen.
- Oklarheter, motsättningar eller brist på samverkan mellan enheterna.

Ledarskap

I det personalpolitiska programmet för Oxelösunds kommunkoncern finns en beskrivning av vad ledarskap och medarbetarskap innebär och vilka som är förutsättningarna för ett gott ledar- och medarbetarskap.

Samverkan med fackliga organisationer

Kommunen står för följande syn på facklig samverkan:

- Arbetsgivare och arbetstagares olika partsintressen ska behandlas korrekt och ses som en utvecklande möjlighet till dialog.
- Med ömsesidig respekt för varandra som parter kan vi gemensamt nå ett bra resultat.
- Förtroende skapas genom öppenhet i värderingar och information, i kontinuerlig dialog.
- De fackliga organisationerna är en tillgång i förändringsarbetet i den kommunala verksamheten.



Rutin för årlig utvärdering av målstyrning och roller

Dokumenttyp Rutin	Fastställd av Charlotte Johansson, kommunchef	Beslutsdatum 2014-05-23	Reviderat
Dokumentansvarig Lisa Sollenborn, kommunstrateg KSF	Förvaring Castor	Dnr KS.2011.184	
Dokumentinformation			



Kommunfullmäktige i Oxelösund antog vid sitt sammanträde 2012-02-15, § 13, Policy för Målstyrning och roller. Samtidigt beslutades:

”Kommunchefen får i uppdrag att utarbeta ett koncept för den årliga utvärdering som ska ske på nämnds- och kommunstyrelsenivå, samt fördela ansvaret för genomförande av detta.”

Policyn reviderades av kommunfullmäktige 2013-04-03, § 26.

Följande arbetsgång ska användas i nämnder och kommunstyrelsen. Utvärderingen ska göras årligen under hösten och behandlas av respektive nämnd senast vid sammanträdet i december. Ärendet ska ingå i nämndernas balanslistor.

1. Policydokumentet diskuteras i kommunchefens ledningsgrupper.
2. Policydokumentet diskuteras därefter i förvaltningschefernas ledningsgrupper.

Diskussionsfrågor, se bilaga 1. Minnesanteckningar ska föras.

3. Frågan om samarbetet med de fackliga organisationerna, se bilaga 1, ska även lyftas i respektive förvaltningschefs samverkansgrupp samt i Central samverkan.
4. Policydokumentet diskuteras och utvärderas i de olika nämnderna. Diskussionsfrågor, se bilaga 2. En sammanfattning av diskussionen i respektive ledningsgrupp ska ingå i nämndhandlingarna och föredras av förvaltningschefen som inledning till nämndens diskussioner.
5. En kortfattad sammanfattning av nämndens diskussioner ska, jämte eventuella beslut finnas i protokollet. Se bilaga 3.
6. En årlig återkoppling görs till kommunfullmäktige.

Ansvariga för att ovanstående utvärdering genomförs årligen är kommunchefen samt förvaltningscheferna.

Kommunstyrelsen ansvarar för den årliga åiterrapporteringen till kommunfullmäktige.

Bilaga 1 - Diskussionsfrågor i ledningsgruppen

Frågor att diskutera i kommunchefens och förvaltningschefernas ledningsgrupper. Diskussionsfrågorna kan kompletteras om det anses tillföra ytterligare synpunkter av värde för utvärderingen. Respektive förvaltningschef avgör tillsammans med sin ledningsgrupp på vilket sätt åsikter ska inhämtas från övrig personal.

Kännedom om Målsyrning och roller

- Hur bedömer ni medvetenheten om policyn i era verksamheter?
 - Ingår information om policydokumentet i introduktionen av nyanställda?

Spelregler för förtroendevalda och anställda

- Upplevs spelreglerna för samarbetet mellan förtroendevalda och anställda tydliga och klara?
- Efterlevs spelreglerna avseende de olika rollerna och arbetsuppgifterna?

Decentralisering

- Är största möjliga ansvar och befogenheter förlagt så långt ut i organisationen som möjligt?
 - Är enheterna självständiga gentemot förvaltningsledningen i enlighet med policyns förutsättningar?
 - Ingriper förvaltningsledningen i enheternas verksamhet vid brister i enlighet med policyn?

Samverkan med fackliga organisationer

- Fungerar samarbetet med de fackliga organisationerna i enlighet med policyn?

Bilaga 2 - Diskussionsfrågor i nämnden

Frågor att diskutera i respektive nämnd. Diskussionsfrågorna kan kompletteras om det anses tillföra ytterligare synpunkter av värde för utvärderingen.

- Är policyn känd för nämndens ledamöter?
 - Är policydokumentet ett inslag i utbildningen av nämnder inför ny mandatperiod?
 - Ingår policyn i introduktionen av ledamöter som är nya under pågående mandatperiod?
- Är spelreglerna tydliga och klara för samarbetet mellan förtroendevalda och anställda?
- Efterlevs spelreglerna avseende de olika rollerna och arbetsuppgifterna?

Bilaga 3 - Sammanfattning av diskussioner i X-nämnden vid utvärdering av målstyrning och roller

Är policyn känd för nämndens ledamöter?

Nuläge?

Förbättringsområden?

Är spelreglerna tydliga och klara för samarbetet mellan förtroendevalda och anställda?

Nuläge?

Förbättringsområden?

Efterlevs spelreglerna?

Nuläge?

Förbättringsområden?



Datum
2023-12-29

Dnr
KS.2024.12

OXL2
621
v 1.0
2007-
03-13

Kommunstyrelseförvaltningen
Richard Andersson

Kommunstyrelsen

Uppdrag att utreda LOV LoU avseende hemtjänst

1. Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till beslut i kommunfullmäktige

1. Rapporten "Förutsättningar att införa valfrihetssystem enligt LOV" godkänns.
2. Införa Valfrihetssystem enligt LOV i Hemtjänsten i Oxelösunds kommun.

2. Sammanfattning

Vård- och omsorgsförvaltningen har ombetts uttala sig angående förutsättningar inför ett eventuellt beslut om införande och tillämpning av lagen om valfrihet inom verksamheten. Primärt avses sådan tillämpning inom hemtjänstens verksamhetsområde.

För att på erfarenhetsmässig grund bedöma vilka förutsättningar och färdigheter som berörda verksamheter inom den kommunala organisationen behöver besitta, har konsultföretaget Ensolution anlåtats för uppdraget att i särskild rapport belysa detta som helhet.

3. Ärendet

Vid införande och tillämpning av LOV inom verksamheten övergår delar av dagens anslagsfinansierade ersättningsmodeller till prestationsbaserade motsvarigheter där ersättningsnivåerna skall tillämpas lika oberoende av egen eller extern regi. Detta medför även att tyngdpunkten för planering och kontroll av den ekonomiska styrningen förflyttas från i dagsläget de utförande enheterna, till de beställande enheterna och biståndshandläggningen. Även frågor om uppföljning och kvalitetskontroll av utförare, externa såväl som de egna, behöver hanteras av den beställande enheten.

Andra frågeställningar som kan förutses berör även den grundläggande budgeteringsprocessen, där en ramtilldelning för VON med ett prestationsbaserat inslag kan sägas ha likheter med den Barn och elevpeng som tillämpas inom utbildningsnämndens område, och vilken förändrad systematik detta skulle innebära. Ensolutions rapport belyser olika frågor och färdigheter som förvaltningen och även andra delar inom kommunens organisation behöver ha säkerställt eller tagit ställning till innan införande sker.

Beslutsunderlag:

Rapport - Förutsättningar för att införa valfrihetssystem enligt LOV; Ensolution.

Datum
2023-12-29

KS.2024.12

Richard Andersson
Upphandlingsansvarig

Henny Larsson
T.f Kommunchef

Beslut till:

Förvaltningschef VON (För återkoppling)
Kommunchef (För kännedom)
Upphandlingsansvarig (För kännedom)

Ensolution.

Förutsättningar att införa valfrihetssystem enligt LOV

Oxelösund kommun

Oskar Lannerhjelm och Linus Olsson, Ensolution AB

E-post: oskar.lannerhjelm@ensolution.se

Version: 1.0

Datum: 2023-11-30

Ensolution.

Innehåll

Förutsättningar att införa valfrihetssystem enligt LOV	0
Innehåll.....	2
Inledning.....	3
Bakgrund till uppdraget	3
Uppdrag och syfte.....	3
Sammanfattning	3
Förutsättningar att införa valfrihetssystem enligt LOV	4
Regelverk inom LOV-systemet	4
Avtgränsning av vad som ingår i valfrihetssystemet	4
Geografisk avgränsning.....	4
Tak för antal brukare eller timmar.....	5
Möjlighet att välja att enbart utföra serviceinsatser	5
Ickevalsbrukare.....	5
Tilläggstjänster	5
Systemkrav på utföraren.....	5
Kompetenskrav på utföraren.....	5
Krav på ekonomisk ställning.....	6
Ersättningsmodell och beräkning av ersättning	6
Prestationsbaserad ersättning.....	6
Ersättning för beviljad tid.....	6
Ersättning för utförd tid	6
Ersättning per insats.....	7
Geografisk differentiering	7
Tidsmässig differentiering.....	7
Vilka kompetenser måste finnas på plats i kommunen vid ett LOV-införande?	7
Upphandlingskompetens.....	7
Beställarkompetens.....	7
Administrativ kompetens	7
Uppföljningskompetens.....	8
Budgetkompetens.....	8

Analys av leverantörsintresse samt effekter på kommunens egenregiverksamhet 8

Leverantörsintresse..... 8

Effekter på kommunens egenregiverksamhet..... 8

Förfrågningsunderlag 9

Inledning

Bakgrund till uppdraget

Oxelösund genomförde under våren ett kostnad per brukareprojekt inom äldreomsorgen. I samband med att detta återrapporterades frågade tjänstemannaledningen Ensolution om eventuellt stöd med genomförande av extern utredning av förutsättningar för att införa ett valfrihetssystem enligt LOV i kommunens hemtjänstverksamhet. Det finns en politisk önskan hos sittande majoritet att erbjuda kommunens brukare valfrihet inom hemtjänsten.

Förvaltningsledningen önskar nu utreda vad en kommun som inför ett valfrihetssystem enligt LOV behöver kunna hantera samt vad som behöver vara kartlagt vid införandet av ett sådant system.

Utredningen skall tydliggöra vilka förmågor och vilka frågeställningar en kommun som går in i ett valfrihetssystem måste ha/tagit ställning till.

Uppdrag och syfte

Uppdraget syftar till att ge Oxelösunds kommun en bild av vad som krävs för att ett valfrihetssystem ska kunna införas på ett ändamålsenligt sätt och vilka frågor som kommunen behöver ta ställning till och vilka konsekvenser olika ställningstagande i processen kan förväntas få.

Sammanfattning

En kommun som inför ett valfrihetssystem öppnar upp för konkurrens på de insatser som kommunen väljer ska ingå i systemet. Genom att bestämma vilka villkor och regler som ska gälla inom valfrihetssystemet påverkar kommunen hur hemtjänsten kommer se ut i kommunen. Innan kommunen bestämmer regler och villkor som sätts för utförarna bör kommunen ta fram hur man önskar att hemtjänsten ska se ut: vilken typ av utförare man vill ska etablera sig och hur man vill styra dessa utförare.

När kommunen beslutat vilka principer och värden man vill ska prägla valfrihetssystemet behöver man också säkerställa att ta fram tillräckligt attraktiva villkor för att locka till sig de privata utförare man vill till att ansluta sig till systemet. Detta bör föregås av en fördjupad marknadsanalys som utgår från kommunens unika förutsättningar.

Med införandet åtar sig kommunen en princip om likabehandling av privata utförare och egenregiverksamheten. Kraven på en effektiv kommunal hemtjänstutförare kommer därför kvarstå, även om hemtjänstinsatserna sprids på flera hemtjänstutförare. Detta är en följd av att man inte kan ersätta den kommunala utföraren med en högre ersättning eller acceptera budgetunderskott, som korrigeras i kommunens bokslut, inom valfrihetssystemet. Vid införandet av konkurrens inom vård och omsorgssektorn visar erfarenheter på att kommunala utförare under ett initialt skede kommer anpassa sig till den kostnadsnivå som är rådande på marknaden.

När kommunen övergår från anslagsfinansiering till prestationsbaserad ersättningsmodell sker budgetkontroll främst genom en korrekt ersättningsnivå av beställda insatser och kontroll av volymen av de beställda insatserna. Budgeten kommer utgå från beställarfunktionen/biståndsenheten i kommunen och myndighetsfunktionen kommer därför få ett större ansvar för total kostnaden. Även kommunens egenregiverksamhet påverkas av en prestationsbaserad ersättningsmodell. Verksamheten kommer behöva förhålla sig till att budgeterad intäkt inte är garanterad, utan kostnadsstyrning måste ske under året baserat på hur intäkterna faller ut. Ökar antalet brukare ökar intäkterna och organisationen kan öka (personal) kostnaderna därefter, men omvänt gäller om brukarantalet minskar. Då förutsätts verksamheten kunna matcha de minskade intäkterna med motsvarande minskad kostnadskostym.

Förutsättningar att införa valfrihetssystem enligt LOV

Regelverk inom LOV-systemet

När en kommun inför ett valfrihetssystem enligt LOV måste den tydliggöra för såväl potentiella producenter som för brukare vad som skall prägla verksamheten. Utöver det så behöver kommunen ta ställning till hur valfrihetssystemet skall regleras, vad som skall gälla för såväl utförare som brukare. Hur dessa regler utformas kommer ha stor påverkan på hur många och vilka aktörer som kan förväntas etablera sig. Ett valfrihetssystem enligt LOV innebär att kommunen "skapar en marknad". Kommunen tydliggör vad man vill få utfört och till vilken ersättning, och producenter värderar därefter själv om de bedömer "marknadserbudandet" som intressant. Företag som uppfattar att de kan möta de krav kommunen ställer på verksamheten och bedömer ersättningen som tillräcklig, kan välja att ansluta sig till valfrihetssystemet.

En fråga kommunen behöver ställa sig är hur valfrihetssystemet skall vara utformat för att företag skall vilja etablera sig som utförare. Vad i utformningen påverkar intresset för att delta och skiljer detta sig mellan olika sorters företag? Regelverk som medför ett lägre insteg ger ökad möjlighet för små aktörer att etablera sig. Nackdelen med att ha många mindre utförare kan vara att det blir mer utmanande för kommunen att försäkra sig att verksamheten bedrivs på ett kvalitativt och professionellt vis. Kommunen har flera utförare att följa upp kvalitetsmässigt och måste avsätta resurser för detta. Att ha många utförare ökar även krav på kommunens administrativa förmåga av att betala ut korrekta ersättningar till utförarna. Mindre kommuner har sällan utmaningar i överetablering av utförare, utan snarare behöver man utforma reglerna och ersättningsmodellen på ett sätt som attraherar fler utförare att etablera sig. Nedan följer ett antal områden där kommunens ställningstagande/utformning bedöms påverka intresset för valfrihetssystemet

Avgränsning av vad som ingår i valfrihetssystemet

Kommunen behöver definiera vilka hemtjänstinsatser som ingår i valfrihetssystemet. Skall hela kommunens geografi ingå i valfrihetssystemen eller finns det vissa delar av kommunen som bör hanteras annorlunda? Finns det särskilt utmanande geografiska hinder kan en kommun välja att undanta hemtjänst i dessa delar från valfrihetssystemet. Ett annat ställningstagande kan vara om hantering av trygghetslarm och nattinsatser skall ingå eller ej. I mindre kommuner är det sällan attraktivt för privata utförare att låta insatser som trygghetslarm och hemtjänst nattetid ingå i valfrihetssystemet, då volymerna är för små. Regelverket behöver vara tydligt så det inte uppstår oklarheter mellan insatserna. Det vanligaste förfarandet vad gäller hemtjänstverksamhet är att valfrihetssystemet omfattar omvårdnads- och serviceinsatser dag, kväll och helger, dvs inte nattinsatser eller trygghetslarm. En kommun behöver också i regelverket tydliggöra vad som skall gälla för hemsjukvårdsinsatser. Utför egenregiverksamheten hemsjukvård på delegation i utgångsläget så behöver man ta ställning till om detta skall gälla för alla producenter i ett valfrihetssystem, eller om det bör ligga utanför systemet.

Geografisk avgränsning

Kommunen behöver ta ställning till ifall utförare skall ha rätt att avgränsa sitt geografiska upptagningsområde, eller om alla leverantörer måste acceptera brukare från hela kommunen. Ges leverantörer möjlighet till geografisk avgränsning, underlättar det ofta för mindre lokala aktörer att etablera sig. Det ger möjlighet för utförarna att fokusera på det valda området, vilket kan resultera i lägre investeringskostnad för att gå med i valfrihetssystemet. För en kommun som har geografiskt isolerade kommundelar (exempelvis avlägsna byar eller öar utan fastlandsförbindelse) och som lyckas stimulera lokala utförare i dessa områden kan vinsten bli betydande.

En risk med att tillåta geografisk avgränsning är att de flesta utförare enbart väljer att etablera sig i kommunens tätorter. Hemtjänst är generellt mycket billigare att bedriva i tätbefolkade områden än i mer glest befolkade. De utförare som har upptagningsområden med större avstånd, som därför riskerar ses som mindre attraktiva etablera sig i, riskerar att få fler kunder med insatser som genererar mer kostnader i förhållande till ersättningen från kommunen. I ett extremfall skulle den kommunala utföraren kunna bli ensam utförare för samtliga brukare med långa restider och kommunens möjligheter att täcka underskott i verksamheten är begränsade.

Nackdelen med att inte ge möjlighet till geografisk avgränsning är att tröskeln in blir högre, då mindre, enskilda utförare har svårare att hantera längre restider.

Konsekvenser utav det val man gör kan hanteras genom exempelvis en ersättningsmodell som kompenserar för ökade kostnader eller göra en hybrid av geografisk avgränsning och geografiskt obligatorium; om en

hemtjänstutförare vill utföra hemtjänst i tätortsområdena i kommunen måste de även utföra i de glesbefolkade områdena, men att utföraren kan vara aktiv på ett geografiskt område som är avlägset eller glesbefolkat men måste inte ta kunder från övriga områden i kommunen.

En annan geografisk avgränsning som finns i vissa kommuner är krav på hemtjänstlokal beläget inom kommunens gränser och att verksamheten är exklusiv för kommunens invånare. För mindre kommuner blir detta främst en begränsning i att attrahera aktörer som kan vara aktiva i grannkommuner och som kan få samverkansvinster i att bedriva hemtjänst inom ett större geografiskt område.

Tak för antal brukare eller timmar

Att låta utförare sätta ett tak för hur många brukare och/eller timmar som de kan utföra är ett vanligt inslag i många LOV-system. Argumentet för att tillåta ett kapacitetstak är att inte tvinga små utförare att ta på sig för stor risk (dra på sig för stora fasta kostnader). En annan anledning kan vara att vissa små företag vill förbli små med de fördelar som det ger. Ett kapacitetstak är också en följd av att utföraren inte har rätt att tacka nej till kunder, förutsatt att de har utrymme under deras uppgivna kapacitetstak. Valfrihetssystemet bygger på valfrihet för hemtjänstkunden, och det är därför hemtjänstutföraren inte har möjlighet att tacka nej till kunder av andra orsaker än kapacitetsbrist eller enligt de begränsningar som anges i regelverket.

Ett val om att erbjuda utförare att sätta kapacitetstak innebär att utföraren slipper bygga upp en överkapacitet för att kunna möta snabba öknings av hemtjänsttimmar.

Möjlighet att välja att enbart utföra serviceinsatser

Kommunen kan välja att låta utförare begränsa sig till att enbart utföra serviceinsatser. Detta sänker krav på exempelvis undersköterskekompetens på utföraren och även öppnar upp valfrihetssystemet för mindre aktörer som specialiserar sig på städ och inköp. Att stimulera utförare som kan ge stöd åt hemtjänstkunder som enbart har serviceinsatser kan underlätta för kommunen med kompetensförsörjning, då färre utbildade undersköterskor behöver utföra serviceinsatser och man kan få högre andel omvårdnadsinsatser på sin utbildade personal.

Väljer man att öppna upp denna möjlighet brukar man även ha med en differentierad ersättningsmodell där omvårdnadsinsatser har en högre ersättningsnivå än serviceinsatser.

ickevalsbrukare

En stor del av de som mottar hemtjänst väljer inte själva en utförare. Hur dessa brukare fördelas mellan olika utförare bör tydliggöras i regelverket för valfrihetssystemet. Flera kommuner låter egenregiverksamheten vara ickevalsalternativet, men att fördela dem enligt en förbestämd princip är ett sätt för kommunen att öka attraktiviteten för utförare att ansluta sig till valfrihetssystemet. Det genererar dem en tillströmning av brukare som de själva inte aktivt behöver söka upp. För nya aktörer som inte hunnit bygga upp ett namn och kundbas är detta särskilt viktigt.

Tilläggstjänster

I många kommuner erbjuder enskilda aktörer tilläggstjänster till sina hemtjänstkunder. Det innebär att den som har ett biståndsbeslut från kommunens biståndshandläggare kan köpa till insatser som inte omfattas av biståndsbeslutet, vanligtvis insatser som kategoriseras som hushållsnära tjänster. Möjligheten till merförsäljning kan utgöra en förutsättning för privata utförare att nå sina ekonomiska målsättningar, ifall ersättningsnivån för hemtjänstinsatser är lågt satt. I så fall finns en risk att hemtjänstinsatserna som helhet blir underfinansierade utan att det blir synliggjort på annat sätt än att egenregiverksamheten dras med underskott, vilket även kan ha andra orsaker och därför svårt att identifiera som orsak till underskottet.

Systemkrav på utföraren

Kommunen behöver försäkra sig om att utförarna kan kommunicera och planera sin verksamhet på ett ändamålsenligt sätt. Det rör sig såväl om hur beställningar kommuniceras till utföraren, men även hur dokumentation sker och hur återrapportering sker. Kommunen behöver därför överväga vilka gemensamma IT-system som är vitala för utförarna att ha och utforma krav utifrån detta. I avtalet med utförarna bör även regleras hur licenskostnader, förvaltning och utbildning av gemensamma system ska fördelas.

Kompetenskrav på utföraren

Kommunen har möjlighet att ställa krav på vilken kompetens en utförare måste ha för att vara leverantör i valfrihetssystemet. Det är både på krav på utbildning och erfarenhet på ledningen av verksamheten, men också andel av omvårdnadspersonal med utbildning.

Krav på ekonomisk ställning

För att få in aktörer som är stabila över tid kan kommunen ställa krav på ekonomisk ställning. Utförare med en stabil ekonomisk bas ger färre plötsligare avhopp, en stabilare marknad för utföraren, färre kontinuitetsbrott för hemtjänstkunderna och högre legitimitet för valfrihetssystemet som helhet. Kraven utestänger dock mindre aktörer, och kan på så sätt vara ett hinder för lokal företagsamhet och små, kundnära hemtjänstföretag.

Ersättningsmodell och beräkning av ersättning

Prestationsbaserad ersättning

Vid ett införande av LOV kompenseras utförarna, såväl de kommunala som de enskilda, utifrån prestation. Ersättningsmodellens utformande skapar olika incitament för utförarna att agera utifrån. Tillsammans med omfattningen av insatsen och regelverket påverkar ersättningsmodellen hur attraktivt det är för privata utförare att ansluta sig valfrihetssystemet.

Kommunens utformande av sin ersättningsmodell för hemtjänstutförare bör ha sin utgångspunkt i kommunens syfte med verksamheten. Det är viktigt att syftet är uttalat och att det återspeglas i den valda ersättningsmodellen och i den beslutade ersättningsnivån. Kommunen bör också ha en transparent och känd process för hur ersättningsnivåerna beslutas. För att få en acceptans kring dessa bör processen innefatta steg där ambition och omfattning av uppdrag stäms av mot föreslagen ersättning. Lämpligen hanteras detta inom ramen för kommunens årliga budgetprocess.

Ett prestationsbaserat system ersätter producenten utifrån vad denne presterar/genomför. Inom hemtjänsten förekommer framför allt tre olika varianter som används i kommunerna:

1. Ersättning för beviljad tid (per timme)
2. Ersättning för utförd tid (per timme)
3. Ersättning per insats.

Det finns olika för- och nackdelar med var och en av dessa system och det är viktigt att den ersättningsmodell som används är ändamålsenligt utifrån kommunens syfte och ambition. Beroende på valet av modell ställs olika krav på administrativa rutiner, rutiner, utformning av uppföljning och organisationens förmåga att hantera detta. Här kan kort lyftas att en organisation med ett differentierat ersättningssystem bör väga behovet av att exakt fördela resurser till respektive brukare mot möjligheten att effektivt administrera ersättningssystemet. Ju högre grad av differentiering, desto mer krävande är ersättningssystemet generellt att administrera.

Ersättning för beviljad tid

I kommuner som inte tidigare har haft prestationsbaserad ersättning för sin hemtjänstverksamhet är det ofta enklare att börja med att ersätta utförare baserat på beviljad tid. Individens hjälpbehov finns oftast manifesterat i biståndsbeslutet och totalsumman av en utförares totalvolym av beviljad hemtjänst till dess kunder kan tas från verksamhetssystemet. Det möjliggör för organisationen att relativt enkelt budgetera och beräkna kostnadsnivå för såväl enskilda brukare som för hemtjänstområden och totalt för verksamheten. Metoden är med andra ord sammantaget relativt enkel för kommunen att administrera.

En ytterligare aspekt på metoden är att den underlättar kommunens budgetering och prognostisering av kostnadsutfall. Om kommunen vet att all biståndsbedömd tid skall betalas så påverkar inte utförandegrad m.m. budget och kostnadsutveckling. Det enda kommunen måste kunna förutse är utvecklingen av antal brukare och beviljade timmar.

Ett system som bygger på beviljad tid innehåller inga ekonomiska incitament för utförare att faktiskt utföra all den tid biståndsbeslutet omfattar. Det har framförts kritik mot sådana system att incitamentet för utföraren de facto är att inte utföra alla beviljade timmar, då fler utförda timmar driver fler arbetade timmar, vilket ger högre omkostnader, men ersättningen från kommunen inte ökar.

Ersättning för utförd tid

En modell som ersätter producenter för utförd tid, är generellt mer administrativt krävande än om ersättningen utgår för beviljad tid. Vanligen krävs att det finns någon form av IT-system i vilket utförare registrerar tid hos kund. Kommunen bör även kunna säkra att utförare inte kan ersättas för fler timmar som biståndsbeslutet medger. En positiv effekt av det är att metoden skapar incitament för utföraren att tillbringa så mycket som möjligt av den beviljade tiden tillsammans med kunden. Dock finns inget incitament i ett sådant system att försöka utveckla verksamheten så att behoven kan tillgodoses till samma kvalitet, men med lägre tidsåtgång. Kritik har även riktats

mot denna sorts system vad gäller att producenter låter bli att signalera förbättring hos brukare, då det kan leda till ett lägre antal timmar för brukaren och därmed lägre intäkt till utföraren.

Ersättning per insats

Tanken med ersättning per insats är att brukarens behov av insatser ska utgöra grund för ekonomisk ersättning till producenter och inte den tid en utförare avsätter för att genomföra insatsen. För en utförare innebär det att om hjälpen kan ges på ett mer tidseffektivt sätt, men med bibehållen kvalitet, så påverkas inte ersättningen negativt. Metoden kan på så sätt sägas innehålla ett incitament till verksamhetsutveckling i producentledet.

En utmaning med metoden är att lägga ersättningen per insats på rätt nivå. Om respektive insats underprissätts i förhållande till vad det genomsnittligen kostar en hemtjänstutförare att utföra insatsen kommer utföraren inte ges ekonomiska förutsättningar att nå sina ekonomiska mål, vilket gör systemet mindre attraktivt att ansluta sig till. Bli en insats istället överprissatt riskerar verksamhetsområdet kostnadsdrivande för kommunen.

Administrativt är ersättningarna inte svårare att hantera än för ersättning per beviljad timme, men modellen kräver att kommunen säkerställer att kvaliteten inte sjunker om utföraren sänker tidsåtgången för insatsen.

Geografisk differentiering

Som vi benämnt under *Regelverk* och *Geografisk avgränsning* har hemtjänstutförare vanligtvis olika produktionskostnader beroende på om kunden bor på glesbygd eller tätort. Avståndet mellan kunderna påverkar hur stor del av den arbetade tiden läggs som restid och hur mycket tid som utföraren får ersättning för. Det är därför vanligt att en högre ersättning utgår för insatser som utförs i glesbygd än insatser som utförs i tätort. Väljer kommunen att ha en geografisk differentiering i ersättningsystemet behövs ett IT-system som stödjer en sådan modell för att inte den ska bli administrativt tungrodd.

Tidsmässig differentiering

Kommunen kan välja att ge olika ersättning kopplat till vilken kostnad som insatsen förväntas medföra. Är det insatser som måste ges på helg eller på kvällar ger kommunen i de fallen en högre ersättning för dessa timmar. Detta för att försäkra sig om att insatser inte skjuts över till tider där de är billigare att utföra, men insatsen hade gett ett högre värde för brukaren att få den utförd vid en annan tidpunkt. Detta kan även regleras genom att en tydlighet i beställningen. Nackdelen med att tidsmässigt differentiera ersättningen är att administrationen riskerar bli tyngre och att verksamheten som helhet kostar mer ju mindre andel av hemtjänsttimmar som inte utförs på dagtid, måndag till fredag.

Vilka kompetenser måste finnas på plats i kommunen vid ett LOV-införande?

Vid införandet av ett valfrihetssystem kommer en rad olika kompetenser behövas för att kommunen ska kunna skapa förutsättningar för hög kvalitet och samtidigt ha kontroll över kostnader.

Upphandlingskompetens

Avtalet som kommunen skriver med de utförare som ansluter sig till valfrihetssystemet bygger på samma logik som vid upphandling. Hur kraven på den tjänsten som upphandlas utformas kommer få stort genomslag på hur tjänsten kommer levereras. Kommunen har ofta intresse att ställa tillräckligt höga krav så inte kvaliteten på tjänsten riskerar sjunka, men också ge tillräckligt stort utrymme för utföraren att kunna förmedla tjänsten på det sätt som denne anser vara bäst. Hur krav om processer eller krav på resultat/kvalitet utformas har oftast upphandlare högre kompetens inom än vad personer med främst verksamhetsbakgrund har. Däremot är verksamhetskunskapen central för att bedöma vad som ger kvalitet för den aktuella tjänsten.

Ett felaktigt utformat LOV-avtal riskerar såväl att skapa felaktiga incitament för utföraren som lägre grundkvalitet.

Beställarkompetens

När en kommun inför en prestationsbaserad ersättningsmodell ställs högre krav på hur biståndsbesluten, som ligger grund till insatserna, utformas. Är inte den beställda insatsen/tiden tydligt kopplad till hemtjänstkundens behov finns en risk att kommunens resurser inte används på det mest effektiva sättet.

Administrativ kompetens

Olika ersättningsmodeller ger olika processer för att administrera utförarnas ersättning. I ett icke prestationsbaserat ersättningsystem sker fördelningen av medel till hemtjänstutföraren i budgetprocessen, medans fördelningen i ett prestationsbaserat ersättningsystem sker löpande över året. För att ersättningen ska

bli korrekt behöver både processen och underlaget vara riktigt. Det underlag ersättningen grundas på hämtas antingen från verksamhetssystemet och/eller från registreringar gjorda av utföraren, beroende på vilken ersättningsmodell som används. Utmaningen för kommunen är att utforma en process som är säker men inte alltför resurskrävande administrativt.

Uppföljningskompetens

Uppföljning av individers biståndsbeslut är en viktig komponent oavsett ersättningsmodell för att säkerställa att den beviljade insatsen utförs med kvalitet och möter individens stödbehov. I prestationsbaserade ersättningsystem är uppföljningen även viktig för att försäkra sig att ersättningen till utföraren är större än vad stödbehovet är.

Utöver detta bör även kommunen följa upp LOV-avtalet med utförarna. Även om kommunen försäkras om att utföraren levererar hemtjänstinsatserna som de ska behöver man även försäkra sig om att utföraren uppfyller de krav som förbundit sig till i avtalet.

Budgetkompetens

En central del i att gå till prestationsbaserad ersättningsmodell är, som tidigare nämnts, att ersättningen till verksamheten sker under året och inte i kommunens årliga budgetprocess. Hela verksamhetsområdets budget utgår i ett valfrihetssystem från biståndshandläggningen. Kommunens förväntade kostnader blir den beställda/utförda volymen multiplicerat med ersättningen enligt ersättningsmodellen. Ifall kommunen i budgeten underskattar volymerna eller sätter en för hög ersättningsnivå riskerar verksamhetsområdet driva kostnader. Ersättningsnivåerna behöver ändå vara tillräckligt höga för att attrahera utförare, så att beräkna vad en utförd insats bör kosta för utförarna att producera är viktigt för att inte bli onödigt dyr för kommunen, men tillräckligt hög för att kunna attrahera externa utförare. Med ett bestämt pris per insats/timme kommer kommunens övergripande kostnader regleras främst genom de beviljade volymerna.

Analys av leverantörsintresse samt effekter på kommunens egenregiverksamhet

Leverantörsintresse

Ett valfrihetssystem behöver attrahera externa utförare för att ge de effekter som kommunen önskar få ut av införandet enligt LOV. Vad som avgör intresset är dels hur lätt det är att etablera sig som utförare i systemet, dels hur ekonomiskt attraktivt det är som utförare. Ersättningsnivå, åtaganden, förväntade insatsvolym, geografisk placering och enkelhet i regelverket är sådant som spelar in för hur många utförare som kommunen kan förvänta sig ansluta till den upphandlade tjänsten. Innan införandet bör kommunen ha gjort en marknadsundersökning för vilka utförare som brukar etablera sig i liknande kommuner, vilka utförare som finns i närområdet och göra beräkningar på vilka ersättningsnivåer som kan förväntas vara nödvändiga för att locka till sig utförare. Ersättningsnivån behöver med andra ord vara tillräckligt låg för att inte bli kostnadsdrivande, men samtidigt tillräckligt hög, både för att det ska vara möjligt att bedriva en kvalitativ hemtjänst, och även tillräckligt hög för att göra det värt för nya utförare att etablera sig i kommunen. Det är först när man beslutat om regelverk, ersättningsnivå och modell samt gjort en marknadsundersökning som man kan göra en uppskattning på antalet utförare som kan förväntas ansluta.

Effekter på kommunens egenregiverksamhet

Studier visar att en av de tydligaste effekterna när offentlig omvårdnadsverksamhet konkurrensutsätts är att den egna regin i ett initialt skede anpassar sig till marknadens kostnadsnivåer. Detta kan vara en utmanande process, då man kan anta att kommunen tappar intäkter initialt, eftersom vissa hemtjänstkunder kommer välja andra utförare. För att möta intäktsbortfallet behöver kommunen sänka sina kostnader, vilket i hemtjänst främst rör sig om personalkostnader, transportkostnader och kostnader för lokaler.

Ersättningsnivån inom systemet kan inte ligga lägre än vad den egna regin kan förväntas klara av. En kommunal hemtjänstutförare som har höga produktionskostnader kan därför bli dyrt, även vid införandet av konkurrens. Inte bara genom underskott ifall den inte klarar att gå runt på intäkterna från de utförda insatserna, utan risken är att den även pressar upp ersättningsnivån inom valfrihetssystemet eftersom egenproduktionen inte får särbehandlas gentemot andra aktörer och därför inte kan generera kontinuerliga underskott som täcks av kommunens reserver på högre nivå. Gör egenproduktionen underskott behöver kommunen överväga att öka ersättningsnivån, vilket ger en kostnadsökning inte bara för hemtjänsttimmar/insatserna som egenregin utför, utan även för de som övriga utförare inom valfrihetssystemet utför.

Den kommunala utföraren kommer inte ha möjlighet att göra de möjliga avgränsningar som övriga aktörer kan tillåtas göra enligt regelverket, eftersom kommunen har det yttersta ansvaret för sina medborgare. En kommunal utförare har alltså inte möjlighet till geografisk, kapacitetsmässig eller insatsmässig begränsning, förutsatt att det ingår i valfrihetssystemet. Kommunens egenregi kommer därför ha större utmaningar i att specialisera och optimera sin verksamhet på samma sätt som de privata utförarna.

Den kommunala utföraren får inte bara konkurrens om hemtjänstkunderna, utan även i fråga om personalförsörjning. Initialt är detta kanske inte ett problem, då man kan anta delar av kundunderlaget väljer en annan utförare och en del personal kan bli övertaliga, men på sikt måste kommunen försäkra sig om att vara en attraktiv arbetsgivare för att täcka sitt personalbehov.

Ifall kommunen inför ett valfrihetssystem enligt LOV på de planerade hemtjänstinsatser kommer det ställa krav på samverkan inte bara inom kommunen utan även med de privata aktörerna. Larm och nattinsatser verkställande kommer med flera hemtjänstaktörer i kommunen ge behov av tydligare rutiner och gränsdragningar mellan kommunens anslagsfinansierade verksamheter och verksamheterna som ingår i valfrihetssystemet.

Förfrågningsunderlag

Förfrågningsunderlaget är det dokument som blir styrande för valfrihetssystemet. Valfrihetssystem är en form av öppen upphandling, där utförare tillåts ansluta när som, förutsatt att de bedöms fylla de krav som tydliggörs i förfrågningsunderlaget. De tidigare beskrivna faktorerna i regelverk och ersättningsmodell kommer påverka både attraktiviteten för utförare att ansluta till valfrihetssystemet, och även hur hemtjänstmarknaden kommer att se ut. Vid framtagandet av förfrågningsunderlaget behöver kommunen ställa sig frågan hur man vill att valfrihetssystemet ska se ut, exempelvis; vill man ha färre men större och stabilare hemtjänstutförare? Vill man ha flera mindre aktörer? Vill man möjliggöra specialiserade aktörer? Hur mycket styrning vill kommunen ha över insatsen och hur mycket frihet vill man ge utförarna att utforma egna metoder/arbetsätt inom hemtjänsten?

Oavsett hur man vill att hemtjänsten ska se ut inom valfrihetssystemet är det viktigt att kommunen försöker sätta upp långsiktigt hållbara villkor, då detta är en förutsättning för att få fungerande verksamheter, såväl inom egenregin som för privata utförare.

Datum
2024-01-04Dnr
KS.2024.15OXL2
621
v 1.0
2007-
03-13Kommunstyrelseförvaltningen
Margrita Sjöqvist

Kommunstyrelsen

Höjt personalomkostnadspålägg 2024

1. Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till beslut i kommunfullmäktige

- Godkänna ändring för beräkning av PO-pålägg från 44,53% till 47,18%
- Godkänna omfördelning av budgetramen på sammanlagt 10 909 tkr till nämndernas budget från finansförvaltningens interna poster för högre kostnader för PO-pålägg, enligt följande tabell:

Kommunstyrelsen	1 109 tkr
Övriga nämnder	33 tkr
Utbildningsnämnden	4 410 tkr
Vård- och omsorgsnämnden	4 905 tkr
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	223 tkr
Kultur- och fritidsnämnden	230 tkr

2. Ärendet

Oxelösunds kommun följer SKR:s rekommendation för beräkning av PO-pålägg. I mål- och budget 2024–2026 har nämnderna tilldelats budget för personalomkostnader beräknat på ett PO-pålägg på 44,53%. Efter att mål- och budget har antagits av kommunfullmäktige har SKR beslutat om ett förändrat PO-pålägg från 44,53% till 47,18%.

Anledningen till upprevideringen är en prognosticerad ökning av pensionskostnader på grund av att det beslutade inkomstbasbeloppet blev betydligt lägre än prognosen. Övriga grunder till höjningen är prisbasbeloppet som även för 2024 är högt samt andra faktorer som leder till högre kostnader för den förmånsbestämda pensionen.

Förslag till ändrat PO-pålägg och medföljande omfördelning av budgetram innehåller följande förändringar:

Kommunstyrelsen	1 109 tkr
Övriga nämnder	33 tkr
Utbildningsnämnden	4 410 tkr
Vård- och omsorgsnämnden	4 905 tkr
Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	223 tkr
Kultur- och fritidsnämnden	230 tkr

Omfördelning av budgetramen på sammanlagt 10 909 tkr föreslås omfördelas till nämndernas budget från finansförvaltningens interna poster.

Datum
2024-01-04

KS.2024.15

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelsen Höjt personalomkostnadspålägg 2024

Henny Larsson
Tf kommunchef

Margrita Sjöqvist
Bitr. ekonomichef

Beslut till:

Ekonomichef (FK)

Personalchef (FK)

Verksamhetschefer UN, VON, MSN, KFN (FK)

Verksamhetsekonomer UN, VON, MSN, KFN (FÅ).



Datum
2024-01-08

Dnr
KS.2024.16

OXL2
621
v 1.0
2007-
03-13

Kommunstyrelseförvaltningen
Margrita Sjöqvist

Kommunstyrelsen

Ändrad nyupplåning 2024

1. Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till beslut i kommunfullmäktige

Höja rätten att nyupplåna för år 2024 med 120 mkr från 80 mkr till 200 mkr för kommunen och de kommunala bolagen.

2. Sammanfattning

I KF beslut Kf§ 155 Mål- och budget 2024–2026 beslutades att kommunstyrelsen/koncernbanken under år 2023 har rätt att nyupplåna d.v.s. att öka kommunens skulder under 2024 med totalt 80 mkr. I beräkningen hade hänsyn tagits till att finansiering skulle ske på annat sätt bland annat genom försäljning av fastigheter.

Prognosen är nu att försäljning av fastigheter inte kommer att genomföras under 2024 och i stället behöver finansiering ske genom nyupplåning. Prognosen i övrigt är att en större del av planerade investeringar behövs finansieras genom nyupplåning.

Förslag är att höja rätten att nyupplåna för år 2024 med 120 mkr från 80 mkr till 200 mkr för kommunen och de kommunala bolagen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse KS – ändrad nyupplåning 2024

Henny Larsson
Tf kommunchef

Margrita Sjöqvist
Bitr. ekonomichef

Beslut till:

VD Kustbostäder i Oxelösund AB, Oxelö Energi (FK)

Ekonomichef bolagen (FK)

Ekonomichef kommunen (FÅ)

Balanslista kommunstyrelsen

Reviderad 2023-01-16

Beskrivning	Ärendenr	Uppdrag	Uppdrag klart
Utvecklingsåtgärder i småbåtshamnarna och gästhamnen	KS.2022.93	<p>Ks § 132 2023-05-31</p> <p>Kommunchefen ges i uppdrag att verkställa verksamhetskrav innebärande att åtgärder genomförs så att beläggningsgraden vid kommunens småbåtshamnar ökar och kostnaderna för drift av småbåtshamnar minskas. Resultatet följs upp vid årsredovisningen 2025.</p>	Säsong april 2024
Intern upphandling och förvaltarprocess	KS.2021.143	<p>- Intern upphandling/övertagande av förvaltning av kommunens verksamhetsfastigheter</p> <p>-Underhållsplan för kommunens verksamhetsfastigheter, (KS § 112 2018-05-30, KS 2021-11-24 § 191, KS 2021-04-21 §§ 62, 74, 75, KS.2019-04-24 § 67)</p> <p>(KS § 211 2023-10-25, Kf § 158 återremitterat) (KF § 180 2023-12-13 beslutat)</p> <ul style="list-style-type: none">- Kommunchefen ges i uppdrag att utarbeta förslag till förändring av bolagsordning för Kustbostäder i Oxelösund AB i enlighet med ovan beslut.- Kommunchefen ges i uppdrag att i samordning med VD för Kustbostäder i Oxelösund AB genomföra överföring av aktuell funktion enligt ovan beslut- Kommunchefen ges i uppdrag att upprätta ett driftavtal med Kustbostäder i Oxelösund AB gällande drift - och teknisk förvaltning inklusive administrativa uppgifter för perioden fram tills en konkurrensutsättning enligt lagen om offentlig upphandling sker.	April 2024

<p>Utreda framtida lokalanvändande samt eventuell försäljning av kommunala verksamhetsfastigheter</p>	<p>KS.2020.136 KS.2022.80 KS.2023.161</p>	<p>KS 2023-05-31 § 127</p> <p>1. Kommunchefen ges i uppdrag att utreda om och i så fall vilka verksamhetsfastigheter som kan lämpa sig för försäljning</p> <p>2. Kommunchefen ges i uppdrag att i en utredning beskriva exempel på kommuner som upplever sig genomfört för kommunen framgångsrika försäljningar</p> <p>- Då ovan uppdrag omfattar alla kommunala verksamhetsfastigheter inkluderas tidigare uppdrag avseende Breviksskolan och D-skolan i detta uppdrag;</p> <p>KS 2021-01-27 § 12</p> <p>Kommunchefen ges i uppdrag att utreda långsiktig användning av Breviksskolan.</p> <p>KS 2022-03-16 § 30</p> <p>Kommunchefen ges förlängt uppdrag att utreda långsiktig användning av Breviksskolan med återkoppling senast vid kommunstyrelsens sammanträde i oktober 2023</p> <p>KS 2022-06-01</p> <p>Kommunchefen ges i uppdrag att utreda den långsiktiga användningen av D-skolan och Torgskolan.</p>	<p>April (MBB) 2024</p>
--	---	---	-------------------------

Utarbeta en ny vision för Oxelösunds kommun - Vision 2040.	KS.2021.72	KF 2021-06-16, §65 Politisk styrgrupp har bildats för att utarbeta en vision 2040.	Maj 2024
Uppdrag kopplat till granskning av strategisk kompetensförsörjning	KS.2022.159	KS 2023-03-15 § 40 Kommunchefen ges i uppdrag att aktualitetspröva det personalpolitiska programmet fastställt 2013 samt inriktningsdokument för strategisk kompetensförsörjning fastställt 2015 Kommunchefen ges i uppdrag att under 2023 revidera befintlig kommunövergripande plan för strategisk kompetensförsörjning.	Mars 2024
Utvärdering Skärgårdstrafiken 2024	KS.2023.156	Kommunchef ges i uppdrag att utvärdera skärgårdstrafik 2024 samt att denna redovisning lämnas senast november 2024 på KS 2023-10-25.	November 2024
Konkurrensutsättning Städverksamhet	KS.2023.199	(KS § 210 2023-10-25, KF§157 2023-11-08 återremitterat). Beslut kommunfullmäktige 2023-12-13. Kommunchefen ges i uppdrag att ge förslag till revidering av bolagsordning för Kustbostäder i Oxelösund AB, i enlighet med kommunfullmäktiges beslut i beslutspunkt 1 att Kustbostäder i Oxelösund AB:s uppdrag att tillhandahålla lokalvårdstjänster i kommunens fastigheter avslutas i samband med att konkurrensutsättningen är slutförd. Kommunchefen ges i uppdrag att verkställa kommunfullmäktiges fattade beslut	Senast februari 2025

Balanslista gällande motioner, medborgarförslag och e-förslag

Reviderad: 2024-01-16

Beskrivning	Ärendenr	Registrerat	Status
Motion avseende finansiering av intyg av skyddad yrkestitel för undersköterskor	KS.2023.180	2023-09-13	Handläggs av HR-avdelningen Remiss skickad till vård- och omsorgsnämnden Mars 2024
Motion om att inrätta en fritidsbank	KS.2023.47	2023-02-15	Handläggs av kanslienheten Upp i KF i mars.
Svar på E-förslag: Petersslundskolan flytt av nuvarande multiplantill grusplan	KS.2023.227	2023-11-07	Handläggs av MEX 75 röster
Svar på E-förslag: Kallbadhus vid färjeläget eller Östersviken	KS.2023.228	2023-11-07	Handläggs av MEX 66 röster
Svar på E-förslag: Trädäck Jogersöbron	KS.2023.229	2023-11-08	Handläggs av MEX 97 röster
E-förslag: Gratis kollektivtrafik för pensionärer	KS.2023.128	2023-04-05	Handläggare: Miljö- och samhällsbyggnadschef 24 januari 2024 65 röster