



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Tjänsteskrivelse

2024-11-11
KS/2024:114

Markanvisning till Sveafastigheter Development AB avseende del av Huvudsta 3:1, Huvudsta 3:7 och Huvudsta 3:8 samt planuppdrag

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar för sin del föreliggande markanvisningsavtal för cirka 100 nya hyreslägenheter till Sveafastigheter Development AB inom del av fastigheterna Huvudsta 3:1, Huvudsta 3:7 och Huvudsta 3:8 samt ger byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med markanvisningsavtalet och denna tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Ärendet avser en markanvisning till Sveafastigheter Development AB, nedan kallad byggaktören, för cirka 100 nya bostäder intill Storgatan och Göran Perssons väg inom del av fastigheterna Huvudsta 3:1, Huvudsta 3:7 och Huvudsta 3:8. Marken ska upplåtas med tomträtt enligt stadens riktlinjer för tomträttsupplåtelse och lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Sveafastigheter är en av flera aktörer som inkommit med en markanvisningsansökan för att få utveckla delar av stadens fastigheter i Huvudsta med nya bostäder. Med anledning av det har förvaltningen valt att genomföra en mindre urvalsprocess som mynnat ut i att byggaktören föreslås erhålla en direktanvisning omfattande cirka 100 hyresbostäder. Byggaktören har enligt förvaltningen analyserat platsen väl och bland annat föreslagit att husen ska byggas med trästomme eller motsvarande, barnvänliga och trygga miljöer ska tillskapas samt att levande bottenvåningslokaler ska inrättas på flera platser längs Storgatan och Göran Perssons väg.

Med bakgrund mot ovan har förvaltningen och byggaktören tagit fram ett markanvisningsavtal för att reglera det fortsatta samarbetet. Markanvisningen omfattar cirka 10 000 kvm ljus BTA och marken ska upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgälden bestäms utifrån marknadsvärdet 12 800 kronor per kvm ljus BTA vilket omräknat med stadens tomträttsmodell ger ungefärliga årliga avgäldsintäkter på nästan 2,7 miljoner kronor. Marknadsvärdet ska indexeras med mäklarprisindex fram till tillträde av marken.

Sveafastigheter bekostar samtliga utrednings- och projekteringskostnader för såväl kvartermarken som allmän plats. Staden ansvarar för byggande av allmän plats och Sveafastigheter bekostar dessa åtgärder som föranleds av projektet genom att erlægga exploateringsbidrag. Avtalet gäller under två år och ska vid detaljplanens antagande ersättas av en överenskommelse om exploatering.

Förvaltningen ser positivt på projektet som bidrar till att tillskapa nya hyresrätter, stärker tryggheten på platsen samt bidrar med fler större lägenheter.



Handlingar

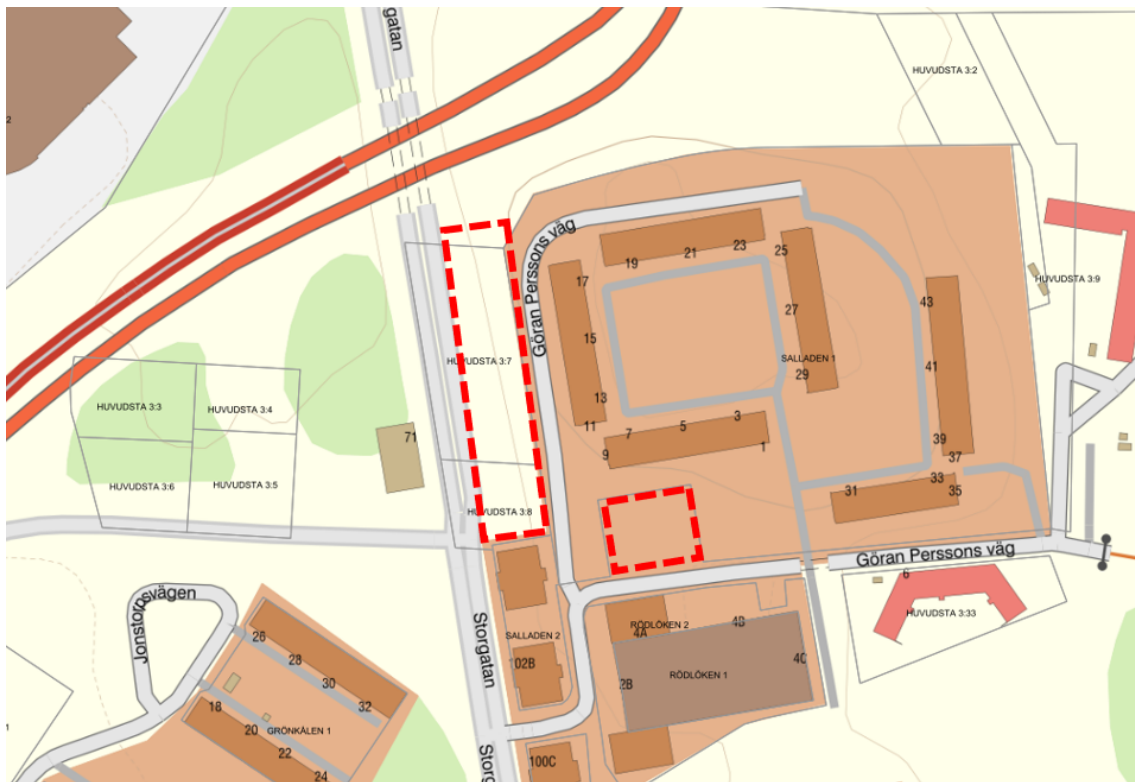
- Markanvisningsavtal inkl. Bilaga 1.

Alessandra Wallman
Stadsdirektör

Emelie Grind
Samhällsbyggnadsförvaltningschef

Beslutet expedieras till:
Byggnadsnämnden

Bakgrund



Markområdena som avses markanvisas är ungefärligt markerat med röd streckade linjer.

Områdena som är aktuella för markanvisning ligger intill Storgatan och Göran Perssons väg i Huvudsta. Fastigheterna som berörs är Huvudsta 3:1, Huvudsta 3:7 och Huvudsta 3:8. Vid Storgatan är det en trädbevuxen slänt som ska utredas för ny bebyggelse och vid Göran Perssons väg är det en mindre parkeringsyta.

I närheten av markanvisningsområdet finns flera pågående projekt i olika faser. I detaljplanskede finns bland annat projekt Rödlöken och utvecklingen kring Mäljarbanan. I genomförandeskede finns projekt Huvudsta strandpark där JM bygger cirka 450 nya lägenheter. Intill projektet pågår även planering för utveckling av Huvudstafältet med nya beachvolleybollplaner, fotbollsplaner med mera.



Flera byggaktörer har visat intresse för platsen. Med anledning av det har förvaltningen valt att bjuda in två aktörer för att delta i en mindre urvalsprocess som mynnat ut i att Sveafastigheter Development AB föreslås erhålla en anvisning omfattande cirka 100 hyresbostäder. Inbjudan innehöll vissa fasta förutsättningar så som ett bilagt utkast på markanvisningsavtal, ett bestämt marknadspris och beskrivning av hur exploateringskostnader fördelas mellan staden och byggaktören. Urvalet har bland annat baserats på aktörernas förmåga att beskriva platsen, hur de ska tillföra trygghet via aktiva bottenvåningslokaler, hållbarhetsambitioner, en enklare projektidé och referensprojekt.

Sveafastigheter har enligt förvaltningen analyserat platsen väl och bland annat föreslagit att husen ska byggas med trästomme, växthus ska placeras på gårdarna för dämpa buller, större lägenheter ska tillskapas samt att levande bottenvåningslokaler ska inrättas på fler ställen längs Storgatan och Göran Perssons väg. En utmaning som kommer behöva utredas vidare under det kommande arbetet är hur befintliga parkeringsplatser vid Göran Perssons väg kan hanteras samt att Vattenfall har en större ledning i området som kan påverka möjligheten att bebygga parkeringen.

Bolaget Sveafastigheter Development AB är ett dotterbolag till Sveafastigheter AB som förvaltar ca 14 500 bostäder, nyligen knoppades av från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden och börsnoterades under oktober 2024. Sveafastigheter AB går in med en moderbolagsborgen för markanvisningsavtalet.

Förslaget

Med bakgrund mot ovan har förvaltningen och byggaktören tagit fram ett markanvisningsavtal för att reglera det fortsatta samarbetet. Markanvisningen omfattar cirka 10 000 kvm ljus BTA och marken ska upplåtas med tomträtt. Marknadsvärdet som avgälden bestäms utifrån är värderat till 12 800 kronor per kvm ljus BTA vilket omräknat med stadens tomträttsmodell ger ungefärliga årliga avgäldsintäkter på nästan 2,7 miljoner kronor. Marknadsvärdet för bottenvåningslokaler har bestämts till 4 500 kronor per BTA. Marknadsvärdet för bostäder ska indexeras med mäklarprisindex fram till tillträde av marken.

Vidare har byggaktören åtagit sig att bygga minst 25 % av lägenheter som fyror och femmor samt att husen ska uppföras med trästomme eller med material som har minst lika låg miljöpåverkan. Därtill ska byggaktören verka för att utveckla gemensamma mobilitetslösningar med intillboende samt att de åtagit sig att skapa aktiva kommersiella, uppglasade bottenvåningar med hög rumshöjd.

Byggaktören bekostar samtliga utrednings- och projekteringskostnader för såväl kvartersmarken som allmän plats. Staden ansvarar för byggande av allmän plats och byggaktören bekostar de åtgärder som föranleds av projektet genom att erlægga exploateringsbidrag. Byggaktören ansvarar även för och bekostar anslutningsavgifter. Avtalet gäller under två år och ska vid detaljplanens antagande ersättas av en överenskommelse om exploatering.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ser positivt på projektet som kan bidra till att tillskapa cirka 100 nya hyresrätter i flerbostadshus. En fjärdedel av lägenheterna ska vara fyra rum och kök eller större, vilket skapar variation i utbud av lägenhetsstorlekar. Projektet bidrar dessutom till målet om att uppföra hus



med trästomme eller motsvarande och att stärka gaturummet och tryggheten längs Storgatan genom uppglasade aktiva bottenvåningar.

I det kommande planarbetet blir det viktigt att visa hänsyn till närboende och att finna bra gemensamma lösningar för bland annat parkering och angöring. Genom löpande tomträttsavgälder kommer staden erhålla nästan 2,7 miljoner kronor årligen i avgäldsintäkter givet att projektvolymen om cirka 10 000 kvm ljus BTA kan tillskapas.

Mellan Solna kommun (org. nr. 212000-0183), genom dess kommunstyrelse, nedan kallad **Staden**, och Sveafastigheter Development AB (org. nr. 556985-1271), nedan kallad **Bolaget**, har under de förutsättningar som anges i § 5 nedan träffats följande

Markanvisningsavtal för del av fastigheterna Huvudsta 3:1, Huvudsta 3:7 och Huvudsta 3:8

§ 1

MARKANVISNING

Staden är lagfaren ägare av fastigheterna Huvudsta 3:1, Huvudsta 3:7 och Huvudsta 3:8 inom stadsdelen Huvudsta. De delar av fastigheterna som nu är föremål för utveckling benämns nedan Markområdet. Markområdets geografiska läge framgår av bifogad karta, Bilaga 1.

Kommunstyrelsen beslutade denna dag att anvisa Markområdet till Bolaget. Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från kommunstyrelsens beslut om markanvisning, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsupplåtelse för Markområdet.

Bolaget är ett dotterbolag till Sveafastigheter AB (org.nr. 559449-4329). Sveafastigheter AB åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt detta avtal och enligt sådan överenskommelse om exploatering som Staden och Bolaget kan komma att ingå för markområdet.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att Markområdet planläggs för ny bebyggelse med ca 100 ekvivalenta bostadslägenheter omfattande ca 10 000 m² ljus BTA och lokaler.

Exploatören är införstådd med att Staden kommer ställa krav på hög kvalitet avseende såväl arkitektonisk utformning som material.

I Solna finns idag ett behov av större lägenheter. Parterna är överens om att den nya bostadsbebyggelsen inom Markområdet skall innehålla en jämn fördelning av olika lägenhetsstorlekar, där minst 15 % av de nya lägenheterna skall ha omfattningen fyra rum och kök och 10 % av de nya lägenheterna skall ha omfattningen 5 rum och kök. En viss andel av lägenheterna med 4 rum och kök ska ha en boendeyta på 100 kvm eller större och en viss andel av lägenheterna med 5 rum och kök ska ha en boendeyta på 110 kvm eller större.

Bolaget skall, om Staden så begär, i den nya bebyggelsen inrymma 6 stycken LSS-lägenheter, eller motsvarande typ av boende.

I övrigt skall följande huvudprinciper gälla:

- Bostäderna skall upplåtas med hyresrätt.

- Kvartersmarken för bostäderna skall, på de villkor som framgår av § 4.7 nedan, upplåtas med tomträtt till Bolaget enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.
- Speciallägenheter och lokaler inom Markområdet skall, om Staden så begär, upplåtas till Staden. Upplåtelse skall ske med hyresrätt. Hyresavtal skall träffas innan detaljplan enligt § 3 blir föremål för antagande, vilka hyresavtal dock skall äga giltighet endast under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.
- Parkering skall i första hand tillskapas i underjordiskt garage på kvartersmark inom Markområdet.
- Bolaget ska verka för att utveckla gemensamma mobilitetslösningar med intillboende.
- Bolaget är medveten om att Staden kan komma att ställa krav på att Markområdet skall försörjas med mobil eller stationär sopsug i enskild regi.
- Bolagets ska utföra byggnation med trästomme eller andra klimatsmarta material med lika låga utsläpp.
- Bolaget åtar sig att skapa aktiva kommersiella bottenvåningar med hög rumshöjd som är uppglasade.
- Bolagets avsikt är att tillskapa gemensamma växthus ovan sockelvåningen.
- Bolaget åtar sig att under detaljplanearbetet och efterföljande exploatering förhålla sig till och följa Solna stads dokument:
 - På väg mot ett hållbart Solna, se [Bilaga 2](#).
 - Strategi för en hållbar dagvattenhantering i Solna stad med tillhörande checklista, se [Bilaga 3](#).
 - Arkitekturprogram Solna stad, se [Bilaga 4](#).
 - Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän plats, se [Bilaga 5](#).

§ 3

DETALJPLAN

Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att en ny detaljplan för Markområdet, med i huvudsak det innehåll som framgår av § 2 ovan, tas fram, antas och vinner laga kraft.

Om samhällsbyggnadsförvaltningen så önskar skall planarbetet genomföras med konsult-medverkan. Förvaltningen utser plankonsult.

Bolaget skall efter samråd med förvaltningen utse kvalificerad arkitekt för den projektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.

Bolaget är medveten om att planenheten kan begära att ett gestaltungsprogram för Markområdet och omgivande allmän plats skall tas fram.

§ 4

EKONOMI, ANSVARSFÖRDELNING MM

4.1. Utrednings- och projekteringsfasen

Bolaget står för samtliga utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att parterna skall kunna träffa överenskommelse om exploatering enligt § 4.6 nedan.

För detaljplanearbete enligt § 3 ovan skall Bolaget träffa ett plankostnadsavtal med samhällsbyggnadsförvaltningen, om förvaltningen så begär.

Kvartersmark

Bolaget utför och bekostar projektering inom de delar av Markområdet som planläggs som kvartersmark. Bolaget beställer, utför och bekostar erforderliga provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken som följd av den planerade exploateringen, samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i den blivande detaljplanen.

Allmän plats

Staden utför projektering av kommunala anläggningar inom de delar av Markområdet som planläggs som allmän plats. Bolaget skall ersätta Staden för Stadens faktiska, verifierade kostnader för planering och projektering av de kommunala anläggningarna. Ersättningen betalas efter fakturering från Staden senast vid tidpunkten för erläggande av exploateringsbidrag enligt § 4.5 nedan.

Bolaget utför och bekostar projektering av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten inom den blivande kvartersmarken. Projekteringen skall ske enligt Stadens anvisningar.

4.2. Genomförandefasen

Ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet skall regleras i detalj i den överenskommelse om exploatering som parterna enligt § 4.6 nedan skall träffa. Följande principer skall gälla.

Kvartersmark

Bolaget skall ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken, inklusive rivningar och evakueringar. Staden tar inte på sig några kostnader för eventuella efterbehandlingsåtgärder, annat än vad som framgår av vid varje tidpunkt gällande lagstiftning. Skulle större föroreningar påträffas skall parterna uppta särskild förhandling.

Anslutningsavgifter

Bolaget svarar för alla övriga kostnader såsom kostnader för anslutning av vatten och avlopp, el och fjärrvärme mm.

Allmän plats

Bolaget skall svara för och bekosta genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken. Utförandet skall ske enligt Stadens anvisningar och enligt Stadens standard.

Huvudregeln i övrigt är att Staden skall ansvara för byggande av kommunala anläggningar inom allmän plats.

4.3. Tomträttsupplåtelse

Bostäder

Vid tomträttsupplåtelse av Markområdet skall den årliga tomträttsavgälden baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan, enligt nedanstående formel.

$$0,7 * \text{Marknadsvärde i kr/kvm ljus BTA} * \text{Antalet kvm ljus BTA} * 0,03 = \text{tomträttsavgälden (kr/år)}$$

Parterna är överens om att marknadsvärdet för kvartersmarken vid bestämmandet av tomträttsavgälden skall vara 12 800 kronor per m² ljus BTA för bostäder.

Indexreglering

Ovanstående marknadsvärde uttryckt i kronor per m² ljus BTA är bestämt i prisläge 2024-08-01 (**Värdetidpunkten**) och skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till den dag tomträttsavtal enligt § 4.7 avseende Markområdet träffas i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset skall ske enligt nedanstående formel.

$$A = B + 25 \% * (C - D)$$

A = marknadsvärde den dag Tomträttsavtal tecknas, kr/m² ljus BTA

B = marknadsvärde vid Värdetidpunkten, kr/m² ljus BTA

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/m² lägenhetsarea i Solna som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter i Solna enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/m² lägenhetsarea vid Värdetidpunkten

Bottenvåningslokaler

Avgälden för bottenvåningslokaler är bestämd till 203 kr per m² BTA i prisläge 2024-08-01 (**Värdetidpunkten**) och skall regleras – upp eller ner - fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Butiker hela Stor-Stockholm, framtaget av MSCI Norden AB (MSCI). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram senast under april månad nästföljande år.

När indextalet för år 2024 har publicerats beräknas indextalet per 2024-08-01 genom linjär interpolering med utgångspunkt från indextalen för 2022 och 2024. Det på detta sätt beräknade indextalet benämns nedan startindex.

Vid tillträde beräknas avgälden enligt följande:

1. Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av MSCI senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta MSCIs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2024-08-01 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:

Avgälden vid tillträde beräknas som avgälden i prisläge 2024-08-01 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för oktober månad 2024.

4.4 Fastighetsbildning

Fastighetsbildning i enlighet med detta Markanvisningsavtal ska slutligen bestämmas i den överenskommelse om exploatering som Parterna ska träffa enligt § 4.6 nedan. Huvudprinciperna är att:

- Staden skall ansöka om erforderlig fastighetsbildning för att bilda en fastighet av Markområdet. Bolaget skall svara för samtliga kostnader som uppkommer i samband med fastighetsbildningen.

4.5. Exploateringsbidrag

Bolaget skall genom att erlægga exploateringsbidrag ersätta Staden fullt ut för Stadens faktiska kostnader för projektering och genomförande av anläggningar på allmän plats inom och i anslutning till Markområdet, med undantag för sådan projektering som Bolaget betalar under utredningsfasen i enlighet med § 4.1 ovan.

4.6. Överenskommelse om exploatering med tomträtsupplåtelse

Innan detaljplan för Markområdet enligt § 3 ovan antas skall parterna träffa en överenskommelse om exploatering för Markområdet. Överenskommelsen skall i detalj reglera bland annat: Ansvar för inhämtande av tillstånd för exploaterings genomförande; Fastighetsbildning; Tomträtsupplåtelse av blivande kvartersmark; Eventuell upplåtelse av servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter mm; Avhjälpande av markföroreningar; Tidplan för genomförandet av exploateringen samt samordning med Stadens entreprenörer och angränsande exploateringsprojekt; Villkor för upplåtelse av lokaler för offentlig verksamhet (förskolor, LSS-bostäder mm); Storlek på och former för erläggande av exploateringsbidrag; Skydds- och säkerhetsåtgärder; Hantering och eventuell evakuering av befintliga anläggningar inom och i anslutning till Markområdet; Utformning av bebyggelse och allmänna platser, genom hänvisning till gestaltningsprogram; Sophantering och annan teknisk försörjning; Skydd av vegetation; Provisorier under genomförandet; Dagvattenhantering; Information till allmänheten om exploaterings genomförande; Försättningar för byggetablering på allmän plats; Hänvisning till projektspecifikt miljöprogram; Kontroller, garantitider och vitesförelägganden för Bolagets åtaganden; Säkerheter för Bolagets åtaganden; Villkor för överlåtelse av avtalet; mm.

4.7 Tomträtsavtal

Efter det att överenskommelsen om exploatering träffats enligt § 4.6, detaljplan enligt § 3 vunnit laga kraft samt att fastighetsbildning enligt § 4.4 vunnit laga kraft, ska Staden och Bolaget träffa Tomträtsavtal för Markområdet (blivande fastighet).

Huvudprinciperna för kommande tomträtsavtal skall vara följande:

- Upplåtelseperiod skall vara 60 år med förlängning 40 år
- Avgäldsperiod skall vara 10 år
- Den årliga tomträtsavgälden skall bestämmas i enlighet med § 4.3
- Ändamålet skall vara bostäder
- Bostäderna skall upplåtas med hyresrätt och bibehållas som hyresrätt, vilket regleras i sidoavtal till tomträtsavtalet.
- Staden ansvarar för erforderlig inskrivning av tomträtsupplåtelsen och Bolaget bekostar sådan inskrivning.

4.8. Samordning med andra projekt

Bolaget är medveten om att ett antal större byggnads- och infrastrukturprojekt kommer att genomföras i och omkring Solna de kommande åren, vilket kan påverka framkomligheten på Stadens gatunät. Bolaget är införstådd med att en samordning med andra projekt kan behöva ske och att detta kan påverka tidplan och genomförandeplanering för exploatering av Markområdet.

4.9 Markanvisningens upphörande

Markanvisningen får inte överlåtas utan Stadens skriftliga medgivande. Staden har vidare rätt att återta markanvisningen om bolagets ägarförhållanden väsentligt ändras utan Stadens godkännande därtill eller att Bolaget inte aktivt deltagit i projektet. Om bolaget går i konkurs förfaller markanvisningen.

§ 5

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte

dels kommunstyrelsens beslut att godkänna detta markanvisningsavtal, och att anvisa mark inom del av Stadens fastigheter Huvudsta 3:1, Huvudsta 3:7 och Huvudsta 3:8, vinner laga kraft.

dels överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse enligt § 4.6 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast två år efter undertecknandet av detta markanvisningsavtal.

Bolaget är medveten om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medveten om att sakägare har rätt att anföra besvär mot beslut att antaga detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas av länsstyrelsen, mark- och miljödomstolen och högre instanser samt bli föremål för rättsprövning,
- att detta markanvisningsavtal inte är bindande för kommunens myndighetsutövande organ, med undantag för kommunstyrelsen, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

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

Solna den

För Solna kommun genom dess
kommunstyrelse

.....
()

.....
()

För Sveafastigheter Development AB

.....
()

.....
()

För Sveafastigheter AB

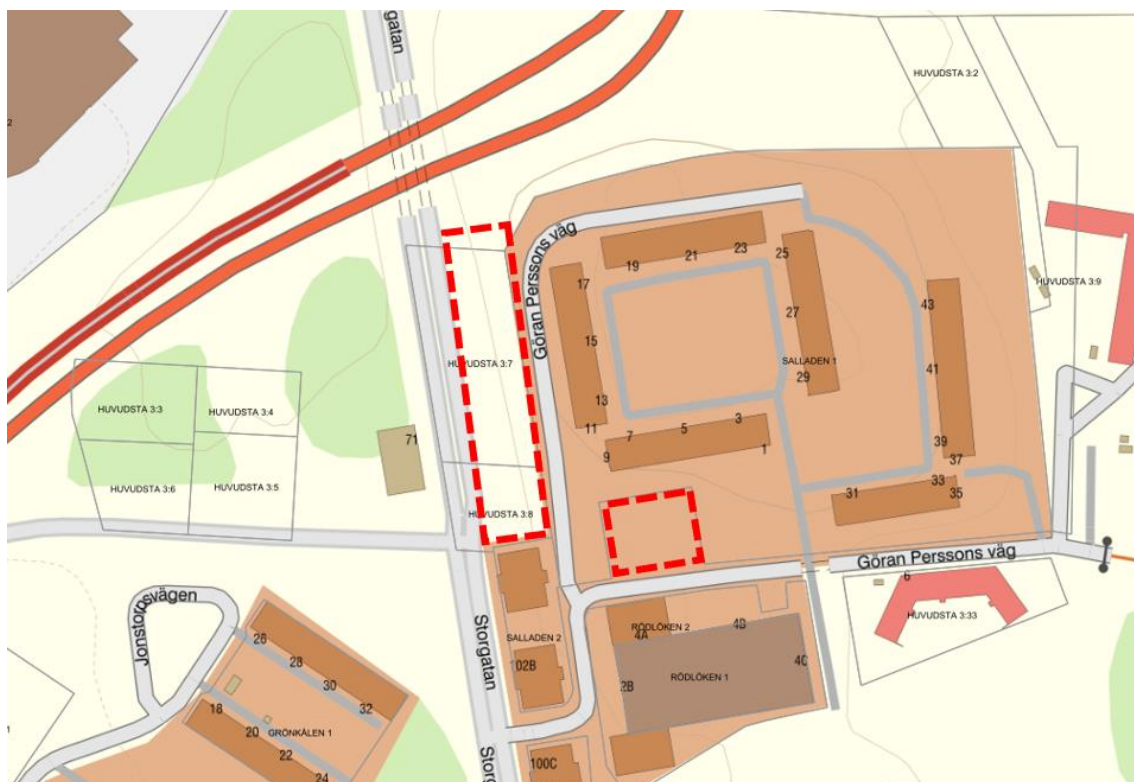
.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta över Markområdet
2. På väg mot ett hållbart Solna
3. Strategi för en hållbar dagvattenhantering i Solna stad med tillhörande checklista
4. Arkitekturprogram Solna stad
5. Planeringsstöd för byggnation i anslutning till allmän plats

BILAGA 1. Karta över markområdet



Markområdet ungefärligt markerat med röd streckade linjer.