

14 mars 2017

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Plats och tid Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava kl 09.00-09.30

**BESLUTANDE**

Mats Gerdau (M)  
Tobias Nässén (M)  
Gunilla Grudevall Sten (L)  
Hans Peters (C)  
Jan-Eric Jansson (KD)  
Khashayar Farmanbar (S)  
Helena Westerling (S)  
Sidney Holm (MP), §§ 40-41,  
43-59  
Louise Ollivier (MP), § 42

**ERSÄTTARE**

Monica Brohede Tellström (L)  
Christine Lorne (C)  
Anders Tiger (KD)  
Louise Ollivier (MP), §§ 40-41,  
43-59  
Rolf Wasteson (V)

Övriga deltagare Sven Andersson, Anna-Maria Erlandsson, Matilda Sahl, Therese Rosberg, Karl Hafström Magnérus, Daniel Mellgren, Peter Bertilsson, Martin Håkansson, Ulrika Ohlsson, Eva Olsson, Sebastian Nordgren, Jerk Alvar, Taina Sunnarborg, Katarina Hamilton, Dag Björklund, Jenny Asmundsson, Camilla Norström, Ulf Crichton, Lena Dahlstedt, Helena Meier, Liselotte Lexén

Utses att justera Khashayar Farmanbar  
Justeringsdatum 16 mars 2017

Paragrafer §§ 40-59

Underskrifter Sekreterare

.....  
Liselotte Lexén

Ordförande

.....  
Mats Gerdau

Justerande

.....  
Khashayar Farmanbar

14 mars 2017

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

**BEVIS OM ANSLAGSDAG**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts protokoll är justerat  
Justeringen har tillkännagivits genom anslag

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Sammanträdesdatum               | 14 mars 2017   |
| Anslaget sätts upp              | 17 mars 2017   |
| Anslaget tas ned                | 10 april 2017  |
| Förvaringsplats för protokollet | Nacka stadshus |

Underskrift .....

Liselotte Lexén

---

Utdragsbestyrkande

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|----------------------|----------------------|--------------------|

## Innehållsförteckning

|   |           |
|---|-----------|
| <b>§ 40 Dnr KFKS 2017/14</b> .....  | <b>5</b>  |
| Anmälningar .....   | 5         |
| <b>§ 41 Dnr KFKS 2017/10</b> .....  | <b>6</b>  |
| Delegationsbeslut.....  | 6         |
| <b>§ 42 Dnr KFKS 2017/125</b> .....   | <b>7</b>  |
| Exploateringsredovisning T3 2016 – beslut om ny budget .....  | 7         |
| <b>§ 43 KFKS 2016/704</b> .....   | <b>9</b>  |
| Revidering av Nacka kommuns översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka” .....   | 9         |
| <b>§ 44 KFKS 2016/686, 2016/783</b> .....   | <b>11</b> |
| Överdäckning, bussterminal m.m. i centrala Nacka .....  | 11        |
| <b>§ 45 Dnr KFKS 2016/686</b> .....   | <b>13</b> |
| Ramavtal med ägaren till fastigheterna Sicklaön 135:7 och 135:8 inför exploatering utmed Birkavägen i centrala Nacka.....           | 13        |
| <b>§ 46 Dnr KFKS 2016/686</b> .....   | <b>15</b> |
| Ramavtal med ägarna till fastigheterna Sicklaön 136:1 m.fl. inför exploatering utmed Birkavägen i centrala Nacka .....              | 15        |
| <b>§ 47 Dnr KFKS 2015/305-268</b> .....   | <b>17</b> |
| Markanvisningsavtal med Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB i Nya gatan område 4 och 5, del av fastigheten Sicklaön 134:1 ..... | 17        |
| <b>§ 48 Dnr KFKS 2015/305-268</b> .....   | <b>19</b> |
| Markanvisningsavtal med Botrygg Förvaltningsfastigheter AB i Nya gatan område 3 och 6, del av fastigheten Sicklaön 134:1 .....      | 19        |
| <b>§ 49 Dnr KFKS 2016/167-268</b> .....   | <b>21</b> |
| Markanvisningsavtal med Wästbygg Projektutveckling AB för Älta Torg, anbudsområde 1 och 2.....                                      | 21        |
| <b>§ 50 Dnr KFKS 2016/167-268</b> .....   | <b>23</b> |

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|                      |                      |                    |

14 mars 2017

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

|   |           |
|---|-----------|
| Markanvisningsavtal med Hökerum Bygg AB för Älta Torg, anbudsområde 3 .....   | 23        |
| <b>§ 51 Dnr KFKS 2016/129-251 .....</b>   | <b>25</b> |
| Markanvisning genom direktanvisning till Saltsjö-Järla Fastighets AB för del av fastigheten Sicklaön 40:11 i Järla stationsområde ..... | 25        |
| <b>§ 52 Dnr KFKS 2012/139-251 .....</b>   | <b>27</b> |
| Utbyggnadspromemoria för verksamhetsområde Semestervägen, stadsbyggnadsprojekt 9382.....  | 27        |
| <b>§ 53 Dnr KFKS 2013/4-251 .....</b>   | <b>28</b> |
| Förlikningsavtal med Saltsjöbadens Båtklubb om ersättning för skador på båtslip ...   | 28        |
| <b>§ 54 Dnr KFKS 2017/207.....</b>  | <b>29</b> |
| Entreprenadupphandlingar inom stadsbyggnadsprojekten - erfarenheter och utmaningar .....  | 29        |
| <b>§ 55 Dnr KFKS 2015/779-226 .....</b>   | <b>30</b> |
| Återföring av investeringsmedel för social- och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder .....                 | 30        |
| <b>§ 56 Dnr KFKS 2016/740.....</b>  | <b>31</b> |
| Bostadsförsörjning för sociala behov 2017.....  | 31        |
| <b>§ 57 Dnr KFKS 2017/101.....</b>  | <b>33</b> |
| Uppförande av ett modulhus för bostäder vid Älgövägen på Svärdsö.....   | 33        |
| <b>§ 58 Dnr KFKS 2017/126.....</b>  | <b>36</b> |
| Ramar och förutsättningar för upphandling av lokalvård välfärdsfastigheter 2018 ...   | 36        |
| <b>§ 59 .....</b>   | <b>38</b> |
| Övriga frågor.....  | 38        |

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|                      |                      |                    |

14 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 40

Dnr KFKS 2017/14

## Anmälningar

### Beslut

Anmälningarna noteras till protokollet.

## Handlingar i ärendet

### Anmälningar KSSU 2017-03-14

| Ärende   | Åtgärd/ansvar                                      |
|--|--|
| <b>Övrigt</b>  |  |
| Länsstyrelsens beslut om avslag gällande överklagande av tidsbegränsat bygglov, fastigheten Solsidan 2:25, Svärdsö, bostäder för nyanlända | Peter Bertilsson, enheten för fastighetsutveckling |
| Länsstyrelsens beslut om avvisat överklagandet gällande strandskyddsdispens, fastigheten Solsidan 2:25, Svärdsö, bostäder för nyanlända    | Peter Bertilsson, enheten för fastighetsutveckling |

-----

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|----------------------|----------------------|--------------------|

14 mars 2017

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 41

Dnr KFKS 2017/10

## Delegationsbeslut

### Beslut

Delegationsbesluten noteras till protokollet.

### Handlingar i ärendet

#### Delegationsbeslut, anmälningar KSSU 2017-03-14

| Ärende   | Beslutsfattare  | Datum      |
|--|---|------------|
| b) Ansökan om fastighetsbestämning inom stadsbyggnadsprojekt Östra Gräsvägen, KFKS 2016/1083   | Martin Håkansson,<br>Projektledare                    | 2016-02-20 |
| c1, 2) Fullmakt och delegationsbeslut för Ulf Crichton att företräda kommunen i MMD rörande vattenverksamhet. KFKS 2008/160-214  | Lena Dahlstedt.<br>Stadsbyggnadsdirektör<br>Punkt 11. | 2016-02-22 |
| d) Fullmakt och delegationsbeslut för Front Advokater AB att företräda kommunen rörande återvinning och begäran om inhibition av kronofogdens utslag. KFKS 2005/913-251                                    | Lena Dahlstedt  | 2017-02-27 |
| e1,2) Fullmakt för kommunjurist Emelie Sunnliden att föra kommunens talan beträffande överklagande av mark- och miljödomstolens dom att upphäva beslut om bygglov för Utskogens förskola KFKS 2015/666-050 | Lena Dahlstedt  | 2017-02-28 |
| e3) Överklagande av dom som upphäver bygglov för Utskogens förskola på del av fastigheten Sicklaön 40:13 KFKS 2015/666-050   | Mats Gerdau   | 2017-02-28 |
| f) Delegationsbeslut avseende renovering av två hemkunskapssalar på Myrsjöskolan KFKS 2017/199   | Erik Lundin<br>enhetschef<br>lokalenheten             | 2017-02-28 |
| g) Avslag på begäran om att ta del av handling som inte utgör allmän handling  | Helena Meier  | 2017-03-01 |

-----

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|                      |                      |                    |

14 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 42

Dnr KFKS 2017/125

## Exploateringsredovisning T3 2016 – beslut om ny budget

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta beslut om budget för exploateringsprojekt enligt bilaga 4 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse.

Kommunfullmäktige noterar den redovisade exploateringsbudgeten i övrigt.

### Ärendet

Exploateringsbudgetens syfte är att möjliggöra bostadsbyggandet i Nacka kommun i enlighet med tunnelbaneavtal och politiska mål genom finansieringen av detaljplanläggning av nya byggrätter för bostäder och verksamheter, förhandlingar, försäljning av mark och utbyggnad av allmänna anläggningar.

Den totala projektportföljen omfattar nu över 200 stadsbyggnadsprojekt. Den totala exploateringsbudgeten för projekt som har beviljade medel uppgår till ett negativt netto på omkring 1 miljard kronor. Detta är i linje med förväntat eftersom många av projekten i portföljen ännu inte omfattar beviljade medel för hela projektet, utan bara för utgifterna under exempelvis detaljplanefasen. De innehåller ofta inte heller inkomsterna från markförsäljningarna. Totalt sett förväntas dock exploateringsportföljen generera ett överskott fram till 2030 trots finansieringen av större infrastrukturprojekt och delar av de välfärdsfastigheter som behöver omlokaliseras.

I tertialbokslut 3 2016 föreslås 58 stadsbyggnadsprojekt få ny eller förändrad budget. Orsaken till detta är att ett genomgripande arbete har genomförts inom ramen för stadsbyggnadsprojekten för att tillförsäkra alla projekt en beslutad budget. Ett led i detta arbete var den begäran om en generell projektram/pott för nya stadsbyggnadsprojekt i tertialbokslut två 2016. 50 miljoner kronor årligen beviljades och dessa medel kommer att användas till uppstart av helt nya stadsbyggnadsprojekt som ännu ej begärt budget. För att även de 58 pågående stadsbyggnadsprojekt som har upparbetat utfall ska ha beviljade medel föreslås de därför ny budget. Tillsammans påverkar dessa projekt den totala exploateringsbudgeten och portföljen med ytterligare 116 miljoner kronor.

### Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 21 februari 2017

Bilaga 1, Projekttabell, alla projekt

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|                      |                      |                    |

14 mars 2017

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

- Bilaga 2, Projekttabell, projekt med ny budget  
Bilaga 3, Projektbeskrivning för projekt med ny budget  
Bilaga 4, Beslutsunderlag budget för exploateringsprojekt, T3 2016

## Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

Sidney Holm (MP) deltog ej i ärendets behandling på grund av jäv.

## Protokollsanteckningar

Gunilla Grudevall-Steen (L) lät anteckna följande för Liberalernas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Liberalerna är fortsatt ytterst tveksamma till Morningside Marina. Vi tycker att vi ska lägga våra resurser på andra planer. Här kommer vi få problem med trafiksäkerheten, skötsel av allmänna anläggningar och husens placering och höjd bla.”

Hans Peters (C) lät anteckna följande för Centerpartiets stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”När det gäller projektet Morningside Marina, så kommer vi att ta ställning när och om ärendet förs vidare till antagande efter genomfört samråd. Centerpartiet har haft en kritisk inställning till utbyggnaden sedan tidigare.”

Vad gäller projekten Furuvägen och Gillevägen så kan vi komma att ha synpunkter på utförande och omfattningen av bebyggelsen.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Bland de projekt som nu redovisas och tas beslut om så vill Vänsterpartiet att tre projekt ska utgå: Bostadsbebyggelsen i Morningside marina och Österleden/Östlig förbindelse. Båda dessa projekt har dåliga miljökonsekvenser om än i mycket olika omfattning. Projektet Ryssbergen vill vi också ska utgå. Ryssbergen är på många sätt ett viktigt område att skydda. Naturreservatsbildning är på gång och att då ta en betydande del av området och bygga på är helt fel. De bostäder och verksamhetslokaler som är tänkta här bör istället kunna byggas längre österut”

- - - - -

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|                      |                      |                    |



14 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 43

KFKS 2016/704

## Revidering av Nacka kommuns översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka”

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att föreslå kommunstyrelsen att genomföra samråd om revideringen av översiktsplanen i enlighet med enhetens för strategisk stadsutveckling förslag med följande ändring. Antal nya bostäder som ska prövas i Saltsjöbadens Centrum anges till 750-950 (ej 1 000, vilket står på s 68 i samrådshandlingen).

### Ärendet

Revideringen av översiktsplanen utgår från kommunfullmäktiges beslut om översiktsplanens aktualitet i juni 2016. Avsnitten om vision, mål och strategier har behållit rubriker och huvudsakligt innehåll, men uppdaterats vid behov. Kvantitativa och mätbara mål har införts för bostäder och arbetsplatser.

De viktigaste förändringarna i mark- och vattenanvändningen är den ändrade användningen för Bergs gård (f.d. Bergs oljehamn), delar av Dalkarlsängen i Boo och ett mindre verksamhetsområde vid Tyresövägen. En del av Gröna dalen är utredningsområde. Förslaget innebär justerade gränser mellan vissa områden utifrån beslutade planprogram och naturreservat. Riktlinjernas redovisning av bebyggelse och välfärdsanläggningar på västra Sicklaön (Nacka stad) samt i Fisksätra, Orminge och Älta har anpassats till antagna program och andra politiska beslut. För övriga områden har riktlinjerna justeras i enlighet med beslutade detaljplaner, planbesked eller pågående planering. Till kommunstyrelsens sammanträde görs några redaktionella ändringar av texten.

### Handlingar i ärendet

Enhetens för strategisk stadsutveckling tjänsteskrivelse den 1 mars 2017

1. Översiktsplan för Nacka kommun, samrådsversion februari 2017
2. Översiktsplanens underlag, samrådsversion februari 2017
3. Miljö- hälsokonsekvensbeskrivning, samrådsversion februari 2017
4. Översiktsplanens karta, samrådsversion februari 2017

### Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C) och Helena Westerling (S), att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att föreslå kommunstyrelsen att genomföra samråd om revideringen av översiktsplanen i enlighet med enhetens för strategisk stadsutveckling förslag med följande ändring. Antal nya bostäder som ska prövas

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|                      |                      |                    |

14 mars 2017

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

i Saltsjöbadens Centrum anges till 750-950 (ej 1 000, vilket står på s 68 i samrådshandlingen).

## Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

## Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Vi ser framemot att hela Nackasamhället deltar i arbetet med att uppdatera översiktsplanen och ser framemot den återkoppling som Nackaborna ska inkomma och hur vi ska kunna väva in det för ett bättre Nacka. Redan nu vill vi dock peka på några områden som behöver bli bättre i det revideringsarbete som startar. I takt med att vi växer, ökar behovet av tillgång till icke-kommersiella publika ytor och mötesplatser i centrala folktäta lägen för att skapa harmoni och livskvalitet för nuvarande och framtida Nackabor. Tillgången till aktivitetslokaler för ungdomar i olika åldrar, högstadieålder, likväl äldre ungdomar måste säkras. Tillgången till den typen av utrymmen och forum i centrala lägen skapar god sammanhållning och ökar tryggheten, när alltfler ungdomar ges möjlighet att engagera sig i produktiva verksamheter. Dessutom kan dessa ytor med fördel bli en motor för framtida entreprenörer. Andelen planerade hyreslägenheter i hela Nacka och i synnerhet i centrumnära lägen är alldeles för låg. Det riskerar att skapa stagnation i det som annars kan bli välmående och dynamiska kommundelar med stadskaraktär. Bristen på hyreslägenheter hotar redan tillväxten av många Nackabolag och utgör ett hinder för fler ungdomar att kunna bo kvar i Nacka. Den sociala hållbarheten nämns i början, men i övrigt lyser med sin frånvaro. För att kunna bygga hållbara stadsdelar behövs bl.a. fler hyreslägenheter, aktivitetslokaler, arbetsplatser och tillgång till kultur- och fritidsverksamheter för alla Nackabor.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Social hållbarhet nämns i några sammanhang i planen samt i de aktuella handlingarna att perspektivet arbetats in. Tyvärr är det dock så att när man läser hela dokumentet så saknas just perspektivet social hållbarhet i stort sett totalt. Nacka är en av landets mest segregerade kommuner, bostadssegregationen är mycket påtaglig. För att ge Nacka oss dess invånare en god utveckling och framtid är det helt nödvändigt att Nacka förändras just uti från ett segregationsperspektiv och att social hållbarhet får genomsyra utvecklingen. Därför behöver dessa aspekter på allvar arbetas in i översiktsplanen.”

- - - - -

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|                      |                      |                    |

14 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 44

KFKS 2016/686, 2016/783

## Överdäckning, bussterminal m.m. i centrala Nacka

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt 9245

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian och beslutar att ändra namnet på ärendet från ”Bytespunkt Nacka och överdäckningen inom centrala Nacka” till ”Överdäckning, bussterminal m.m. i centrala Nacka.”.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 56 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Ärendet

Nacka kommun har genom ett avtal, den så kallade Stockholmsöverenskommelsen, åtagit sig att 13 500 nya bostäder byggs på västra Sicklaön till år 2030. Trafikförvaltningen inom Stockholms läns landsting bygger ut tunnelbanans blåa linje till Nacka enligt samma avtal. För att det aktuella området ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel föreslås nu en överdäckning av Värmdöleden och att en ny bussterminal anläggs i direkt anslutning till tunnelbanestationen Nacka. En överdäckning av motorvägen skapar en centrumpunkt i staden och möjliggör bebyggelse norr och söder om Värmdöleden som annars inte vore möjlig. Invigning av bussterminal och överdäckning beräknas samtidigt som tunnelbanan invigs.

### Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens och planenhetens tjänsteskrivelse den 20 februari 2017  
Startpromemoria

### Yrkanden

Hans Peters (C) yrkade, med instämmande av Mats Gerdau (M), Helena Westerling (S), Gunilla Grudevall-Steen (L), Sidney Holm (MP), bifall till exploateringsenhetens och planenhetens förslag.

Mats Gerdau yrkade, med instämmande av Hans Peters, Helena Westerling och Gunilla Grudevall-Steen, följande justering av namnet för ärendet, ”Överdäckning, bussterminal m.m. i centrala Nacka.”

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Hans Peters yrkande.

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|                      |                      |                    |

14 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus ändringsyrkande.

### Protokollsanteckningar

Hans Peters lät anteckna följande för Centerpartiets stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Det är mycket positivt att man nu kommer igång med arbetet med att däcka över Värmdöleden mellan Nacka Forum och Jarlaberg. Det är ett komplicerat bygge att åstadkomma flytt av motorvägen, t-banestationen, bussterminal och överdäckning. Men det blir, när det är klart, ett stort lyft för miljön i området. Trafikbuller ersätts av bostäder och en trevlig park. Kostnaden blir hög, men byggrätter som tillkommer förbättrar ekonomin något. Men sammantaget blir fördelarna stora och det blir en viktig del utvecklingen av Nacka stad.”

Rolf Wasteson lät anteckna följande.

”Inom ramen för programmet för överdäckningen av Värmdöleden så ingår att området norr om leden i Ryssbergen ska bebyggas. Den byggnationen vill vi ska utgå. Ryssbergen är på många sätt ett viktigt område att skydda. Naturresevatbildning är på gång och att då ta en betydande del av området och bygga på är helt fel. De bostäder och verksamhetslokaler som är tänkta här bör istället kunna byggas längre österut”

- - - - -

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|                      |                      |                    |

14 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 45

Dnr KFKS 2016/686

## Ramavtal med ägaren till fastigheterna Sicklaön 135:7 och 135:8 inför exploatering utmed Birkavägen i centrala Nacka

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige ingår föreslaget ramavtal med lagfaren ägare till fastigheterna Sicklaön 135:7 och Sicklaön 135:8.

### Ärendet

Ett förslag till ramavtal inför exploatering av fastigheterna Sicklaön 135:7 och 135:8 har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren. Ramavtalet syftar till att klargöra förutsättningarna för den fortsatta processen med detaljplanering och exploatering av området kring Birkavägen, samt översiktligt reglera förutsättningar för genomförandet av detaljplanen, bland annat avseende principer för marköverlåtelser samt ansvars- och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar. Ramavtalet innebär bland annat att fastighetsägaren får ersättning för blivande allmän platsmark av kommunen. Vidare erlägger fastighetsägaren ett exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar och medfinansiering till utbyggd tunnelbana.

### Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 1 mars 2017

Föreslaget ramavtal inklusive bilagor

### Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson (KD), bifall till exploateringsenhetens förslag.

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

### Protokollsanteckningar

Mats Gerdau, Gunilla Grudevall-Steen (L), Hans Peters (C) och Jan-Eric Jansson lät gemensamt anteckna följande för Alliansmajoriteten.

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|                      |                      |                    |

14 mars 2017

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

”Avtalen ger goda förutsättningar för ny bebyggelse utmed Birkavägen. Den fortsatta detaljplaneprocessen får visa om, och i så fall i vilken utsträckning, Birkavägen behöver breddas. Det är viktigt att det sker med varsamhet.”

- - - - -

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|----------------------|----------------------|--------------------|

14 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 46

Dnr KFKS 2016/686

## Ramavtal med ägarna till fastigheterna Sickalön 136:1 m.fl. inför exploatering utmed Birkavägen i centrala Nacka

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige ingår föreslaget ramavtal med lagfarna ägare till fastigheterna Sicklaön 136:1, Sickalön 136:2, Sicklaön 137:13 och Sicklaön 137:14.

### Ärendet

Ett förslag till ramavtal inför exploatering av fastigheterna Sicklaön 136:1, 136:2, 137:13 och 137:14 har upprättats mellan kommunen och lagfarna ägare till nämnda fastigheter. Ramavtalet syftar till att klargöra förutsättningarna för den fortsatta processen med detaljplanering och exploatering av området kring Birkavägen, samt översiktligt reglera förutsättningar för genomförandet av detaljplanen, bland annat avseende principer för marköverlåtelse samt ansvars- och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar. Ramavtalet innebär bland annat att fastighetsägarna till ovan nämnda fastigheter får ersättning för blivande allmän platsmark av kommunen. Vidare erlägger fastighetsägarna ett exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar och medfinansiering till utbyggd tunnelbana.

### Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 1 mars 2017

Föreslaget ramavtal inklusive bilagor

### Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson (KD), bifall till exploateringsenhetens förslag.

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

### Protokollsanteckningar

Mats Gerdau, Gunilla Grudevall-Steen (L), Hans Peters (C) och Jan-Eric Jansson lät gemensamt anteckna följande för Alliansmajoriteten.

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|                      |                      |                    |

14 mars 2017

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

”Avtalen ger goda förutsättningar för ny bebyggelse utmed Birkavägen. Den fortsatta detaljplaneprocessen får visa om, och i så fall i vilken utsträckning, Birkavägen behöver breddas. Det är viktigt att det sker med varsamhet.”

- - - - -

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|----------------------|----------------------|--------------------|



14 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 47

Dnr KFKS 2015/305-268

## Markanvisningsavtal med Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB i Nya gatan område 4 och 5, del av fastigheten Sicklaön 134:1

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att ingå förslaget Markanvisningsavtal med Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB inom del av fastigheten Sicklaön 134:1.

### Ärendet

Exploateringsenheten anordnade under maj-juni 2015 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka. Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB (Wästbygg) var en av vinnarna i denna tävling och vann område 4 och 5. Område 4 möjliggör för en byggrätt om 3 700 BTA bostäder (bruttoarea) och 700 BTA lokaler medan område 5 möjliggör för cirka 5 000 BTA bostäder och 1 000 BTA lokaler.

Wästbygg har lämnat de högsta anbuden per delområde och har erhållit markanvisningarna vid kommunstyrelsens beslut 31 augusti 2015, §209. Bolaget föreslås att teckna ett markanvisningsavtal och ska efter laga kraft-vunnet fastighetsbildningsbeslut erlægga en köpeskilling om 15 900 kr per ljus BTA bostad (bruttoarea som avses för bostadsändamål enligt definition i bilaga till markanvisningsavtalet) för område 4 och 14 400 kr per ljus BTA bostad för område 5. Bolaget ska erlægga en köpeskilling om 2 800 kr per ljus BTA lokal.

### Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 1 mars 2017

Förslag till Markanvisningsavtal inklusive bilagor.

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

### Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|                      |                      |                    |

14 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

”Bristen på hyreslägenheter till rimliga priser skadar vår region. Därför hade vi socialdemokrater velat se att hälften av området Nya gatan skulle bestå av hyreslägenheter.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Det är bra att det kommer att byggas mycket bostäder i Nacka, behovet av bostäder i Stockholmsregionen omfattande. Dock är det allvarligt att andelen hyresbostäder är så liten. Med den planerade andelen hyresbostäder kommer den totala andelen hyresbostäder, av alla bostäder, att minska. Nacka är en av landets mest segregerade kommuner, bostadssegregationen är mycket påtaglig. För att minska segregationen i Nacka och för att i någon mån kunna tillfredsställa den stora efterfrågan på just hyresbostäder så gäller det att i varje projekt ha en avsevärd andel hyresbostäder. Så även i de projekt som ju startas i Nacka genom markanvisningarna i centrala Sickla och Älta. Det var krav som vi ställde när beslutet om dessa markanvisningar togs och det är krav som vi står fast vid.”

-----

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|----------------------|----------------------|--------------------|

14 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 48

Dnr KFKS 2015/305-268

## Markanvisningsavtal med Botrygg Förvaltningsfastigheter AB i Nya gatan område 3 och 6, del av fastigheten Sicklaön 134:1

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget Markanvisningsavtal med Botrygg Förvaltningsfastigheter AB inom del av fastigheten Sicklaön 134:1.

### Ärendet

Exploateringsenheten anordnade under maj-juni 2015 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB (Botrygg) var en av vinnarna i denna tävling och vann område 3 och 6. Område 3 möjliggör för en byggrätt om 6 100 BTA (bruttoarea) bostäder och 1 200 BTA lokaler medan område 6 möjliggör för cirka 5 700 BTA bostäder och 1 000 BTA lokaler.

Botrygg har lämnat de högsta anbuden per delområde och har erhållit markanvisningarna vid kommunstyrelsens beslut 31 augusti 2015, §209. Bolaget föreslås att teckna ett Markanvisningsavtal och ska efter laga kraft-vunnet fastighetsbildningsbeslut erlagga en köpeskilling om 18 000 kr per ljus BTA bostad (bruttoarea som avses för bostadsändamål enligt definition i bilaga till markanvisningsavtalet) för område 3 och 18 000 kr per ljus BTA bostad för område 6. Bolaget ska erlagga en köpeskilling om 2 800 kr per ljus BTA lokal.

### Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 1 mars 2017  
Förslag till Markanvisningsavtal inklusive bilagor  
Bilaga 7-15 avser båda anbudsområdena

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

### Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|                      |                      |                    |

14 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Bristen på hyreslägenheter till rimliga priser skadar vår region. Därför hade vi socialdemokrater velat se att hälften av området Nya gatan skulle bestå av hyreslägenheter.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Det är bra att det kommer att byggas mycket bostäder i Nacka, behovet av bostäder i Stockholmsregionen omfattande. Dock är det allvarligt att andelen hyresbostäder är så liten. Med den planerade andelen hyresbostäder kommer den totala andelen hyresbostäder, av alla bostäder, att minska. Nacka är en av landets mest segregerade kommuner, bostadssegregationen är mycket påtaglig. För att minska segregationen i Nacka och för att i någon mån kunna tillfredsställa den stora efterfrågan på just hyresbostäder så gäller det att i varje projekt ha en avsevärd andel hyresbostäder. Så även i de projekt som ju startas i Nacka genom markanvisningarna i centrala Sickla och Älta. Det var krav som vi ställde när beslutet om dessa markanvisningar togs och det är krav som vi står fast vid.”

-----

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|----------------------|----------------------|--------------------|

14 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 49

Dnr KFKS 2016/167-268

## Markanvisningsavtal med Wästbygg Projektutveckling AB för Älta Torg, anbudsområde 1 och 2

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markanvisningsavtal med Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB inom del av fastigheten Älta 10:1 och Älta 69:1.

### Ärendet

Kommunen anordnade under juni-september 2016 en anbudstävling med tre anbudsområden för bostadsbebyggelse vid Älta Torg. Anbudsområde 1 anvisas med fri upplåtelseform och omfattar cirka 6 800 kvm ljus bruttoarea bostäder samt cirka 1 200 kvm ljus bruttoarea butikslokaler i bottenplan (ljus bruttoarea som avses enligt definition i bilaga till markanvisningsavtalet). Anbudsområde 2 anvisas med fri upplåtelseform och omfattar cirka 6 000 kvm ljus bruttoarea bostäder samt cirka 600 kvm ljus bruttoarea butikslokaler inklusive mini-ÅVC (kvartersåtervinningscentral) i bottenplan.

Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB har lämnat det högsta anbudet för både anbudsområde 1 och 2 och har erhållit markanvisningen för båda anbudsområden och ska teckna föreslaget markanvisningsavtal. Bolaget ska efter laga kraftvunnet fastighetsbildningsbeslut erlagga en köpeskilling om 11 300 kronor per kvm ljus bruttoarea bostad och 2 000 kronor per kvm ljus bruttoarea lokal för anbudsområde 1 och 11 550 kronor per kvm ljus bruttoarea bostad och 2 000 kronor per kvm ljus bruttoarea lokal för anbudsområde 2 på tillträdesdagen.

I slutet av markanvisningsperioden, då planen kan förväntas vara nära antagande ska kommunen och bolaget ingå markgenomförandeavtal och avtal avseende överlåtelse av mark.

### Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 28 februari 2017  
Förslag till Markanvisningsavtal inklusive bilagor

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|                      |                      |                    |

14 mars 2017

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

### Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Bristen på hyreslägenheter till rimliga priser skadar vår region. Därför hade vi socialdemokrater velat se att hälften av området Älta Torg skulle bestå av hyreslägenheter.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Det är bra att det kommer att byggas mycket bostäder i Nacka, behovet av bostäder i Stockholmsregionen omfattande. Dock är det allvarligt att andelen hyresbostäder är så liten. Med den planerade andelen hyresbostäder kommer den totala andelen hyresbostäder, av alla bostäder, att minska. Nacka är en av landets mest segregerade kommuner, bostadssegregationen är mycket påtaglig. För att minska segregationen i Nacka och för att i någon mån kunna tillfredsställa den stora efterfrågan på just hyresbostäder så gäller det att i varje projekt ha en avsevärd andel hyresbostäder. Så även i de projekt som ju startas i Nacka genom markanvisningarna i centrala Sickla och Älta. Det var krav som vi ställde när beslutet om dessa markanvisningar togs och det är krav som vi står fast vid.”

-----

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|----------------------|----------------------|--------------------|

14 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 50

Dnr KFKS 2016/167-268

## Markanvisningsavtal med Hökerum Bygg AB för Älta Torg, anbudsområde 3

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markanvisningsavtal med Hökerum Bygg AB inom del av fastigheten Älta 69:1.

### Ärendet

Kommunen anordnade under juni-september 2016 en anbudstävling med tre anbudsområden för bostadsbebyggelse vid Älta Torg. Anbudsområde 3 anvisas med fri upplåtelseform och omfattar cirka 6 000 kvm ljus bruttoarea bostäder (ljus bruttoarea som avses enligt definition i bilaga till markanvisningsavtalet) samt cirka 1 400 kvm ljus bruttoarea förskola. Hökerum Bygg AB har lämnat det högsta anbudet och har erhållit markanvisningen och ska teckna föreslaget markanvisningsavtal. Bolaget ska efter laga kraftvunnet fastighetsbildningsbeslut erlægga en köpeskilling om 13 001 kronor per kvm ljus bruttoarea bostad och 2 000 kronor per kvm ljus bruttoarea förskola på tillträdesdagen. I slutet av markanvisningsperioden, då planen kan förväntas vara nära antagande ska kommunen och bolaget ingå markgenomförandeavtal och avtal avseende överlåtelse av mark.

### Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 28 februari 2017  
Förslag till Markanvisningsavtal inklusive bilagor.

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

### Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Bristen på hyreslägenheter till rimliga priser skadar vår region. Därför hade vi socialdemokrater velat se att hälften av området Älta Torg skulle bestå av hyreslägenheter.”

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|                      |                      |                    |

14 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Det är bra att det kommer att byggas mycket bostäder i Nacka, behovet av bostäder i Stockholmsregionen omfattande. Dock är det allvarligt att andelen hyresbostäder är så liten. Med den planerade andelen hyresbostäder kommer den totala andelen hyresbostäder, av alla bostäder, att minska. Nacka är en av landets mest segregerade kommuner, bostadssegregationen är mycket påtaglig. För att minska segregationen i Nacka och för att i någon mån kunna tillfredsställa den stora efterfrågan på just hyresbostäder så gäller det att i varje projekt ha en avsevärd andel hyresbostäder. Så även i de projekt som ju startas i Nacka genom markanvisningarna i centrala Sickla och Älta. Det var krav som vi ställde när beslutet om dessa markanvisningar togs och det är krav som vi står fast vid.”

- - - - -

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|----------------------|----------------------|--------------------|



14 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 51

Dnr KFKS 2016/129-251

## Markanvisning genom direktanvisning till Saltsjö-Järla Fastighets AB för del av fastigheten Sicklaön 40:11 i Järla stationsområde

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att inför kommunstyrelsens sammanträde föra in de rätta parkeringstalen i markanvisningsavtalet.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen anvisar mark inom del av fastigheten Sicklaön 40:11 till Saltsjö-Järla Fastighets AB (ALM Equity) för bostäder och verksamhetslokaler med fri upplåtelseform.

### Ärendet

Stadsbyggnadsprojektet Järla stationsområde består av tre detaljplaner där den norra detaljplanen omfattar två kvarter som planeras för bostäder och verksamhetslokaler. Det östra kvarteret i detaljplanen omfattar ett markområde tillhörande Sicklaön 40:11 som ägs av Nacka kommun. Det västra kvarteret ägs idag av ALM Equity (ALM).

Inom planområdet ska Stockholms läns landsting (SLL) bygga en av de nya tunnelbanestationerna i Nacka. Till stationens biljetthall planeras för en entré från Birkavägen genom bebyggelsen inom det östra kvarteret. Det östra kvarteret är även preliminärt utpekad som mark för etableringsytor till SLL för tunnelbanans utbyggnad.

Om kommunen anvisar det östra kvarteret till ALM förbinder sig ALM att upplåta mark på egen fastighet för etableringsändamål. Detta innebär att det östra kvarteret kan byggas ut direkt efter antagen detaljplan istället för att invänta att tunnelbanan är färdigutbyggd. Genom att anvisa marken till ALM begränsas antalet aktörer i planområdet och ALM och SLL kan samordna sina projekt i ett tidigt skede.

Det är av vikt för projektets framdrift och genomförande att samordningsfrågor löses i ett tidigt skede och att antalet aktörer hålls nere då markutrymmet inom detaljplanen är begränsat.

Markanvisningen beräknas ge kommunen en intäkt om cirka 170 miljoner kronor plus bidrag för medfinansiering av tunnelbanan. Beräkningen bygger på beräknad byggrätt i ett tidigt skede. Byggrättens storlek bestäms slutligt i detaljplanen och då avgörs intäktens storlek.

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|----------------------|----------------------|--------------------|

14 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 1 mars 2017  
Förslag till Markanvisningsavtal inklusive bilagor.

## Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till exploateringsenhetens förslag med justeringen att de rätta parkeringstalen förs in i markanvisningsavtalet inför kommunstyrelsens sammanträde.

## Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

-----

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|----------------------|----------------------|--------------------|

14 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 52

Dnr KFKS 2012/139-251

## Utbyggnadspromemoria för verksamhetsområde Semestervägen, stadsbyggnadsprojekt 9382

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt 9382 Verksamhetsområde Semestervägen och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet.

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

### Ärendet

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att möjliggöra en bebyggelse av kontor, handel och småindustri. Bebyggelsen ska utformas så att denna skapar ett skydd mot vägbuller från Värmdöleden för bostadsbebyggelse belägen söder om planområdet. Genomförandet innebär att vändplanen i slutet på Prästkragens väg byggs ut, att den befintliga gång- och cykelvägen flyttas norrut samt att gångväg/stig från Rävgrystigen ges en delvis ny sträckning och ansluter till vändplan. Anläggningarna har projekterats och utbyggnaden bedöms rymmas inom beslutad budget.

### Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 27 februari 2017

Bilaga 1 – Utbyggnadspromemoria

Bilaga 2 – Ärendeöversikt

Bilaga 3 – Detaljplane-karta DP556

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

-----

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|----------------------|----------------------|--------------------|

14 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 53

Dnr KFKS 2013/4-251

## Förlikningsavtal med Saltsjöbadens Båtklubb om ersättning för skador på båtslip

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar ingå föreslaget förlikningsavtal mellan Nacka kommun och Saltsjöbadens Båtklubb.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Ärendet

Saltsjöbadens Båtklubb har framställt krav på ersättning för skadad anläggning avseende båtiläggning, så kallad båtslip. Båtslipen skadades både på land och i vattnet när kommunen utförde entreprenadarbeten för sjöledning till Älgö inom båtklubbens område i Pålänsviken. Återställande av båtslipen har utförts på land av kommunen. Parterna har sedan skadan inträffade fört förhandlingar om återställande av båtslipen i vattnet alternativt ersättning och har kommit till en slutlig överenskommelse om ersättning för den skadade båtslipen som exploateringsenheten bedömer är rimligt och ekonomiskt försvarbart för kommunen.

### Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 27 februari 2017  
Förslag till förlikningsöverenskommelse

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

-----

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|----------------------|----------------------|--------------------|

14 mars 2017

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 54

Dnr KFKS 2017/207

## **Entreprenadupphandlingar inom stadsbyggnadsprojekten - erfarenheter och utmaningar**

### **Beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

### **Ärendet**

Nacka kommun expanderar vilket medför att kommunen framöver behöver genomföra en mängd entreprenadupphandlingar avseende utbyggnad av allmänna anläggningar och andra allmänna platser. Även annan infrastruktur samt el-, vatten- och avloppsneten behöver byggas ut. I bilagd promemoria behandlas kommunens erfarenheter från tidigare och pågående entreprenadupphandlingar inom stadsbyggnadsprojekten. Promemorian lyfter även kommunens kommande utmaningar med att bygga ut och utveckla kommunens territorium samt vikten av att entreprenadupphandlingarna faller ut väl. Upphandlings- och entreprenadsrättsliga aspekter genomgås i syfte att skapa förståelse för att varje del hänger ihop i en större helhet.

En genomtänkt kombination av upphandlings- och entreprenadaspekterna skapar bättre förutsättningar för en ökad konkurrensutsättning, god affär och ett lyckat genomförande av entreprenadarbeten. Promemorian avslutas med en något fördjupad analys av de upphandlings- och entreprenadsrättsliga valen som kommunen, i egenskap av beställare, bör ta ställning till inför en upphandling av ett visst entreprenaduppdrag. Begreppet samverkan och dess innebörd behandlas särskilt.

### **Handlingar i ärendet**

Exploateringsenhetens och inköpsenhetens tjänsteskrivelse den 14 februari 2017

Promemoria om Nacka kommuns entreprenadupphandlingar inom stadsbyggnadsprojekt

2. Marknadsdialoger
3. Beställarerfarenheter
4. Omvärldsanalys – vad händer i Stockholmsregionen?

### **Beslutsgång**

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens och inköpsenhetens förslag.

-----

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|                      |                      |                    |

14 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 55

Dnr KFKS 2015/779-226

## Återföring av investeringsmedel för social- och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fattar följande beslut.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott återför sammanlagt 17 480 000 kronor till huvudprojekt 98000080 ram för social- och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder.

Dessa beslut fattas med stöd av punkten 45 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Ärendet

En samlad uppföljning av delprojekt och projektavslut kopplat till huvudprojekt för social- och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder för 2016-2018 har genomförts. Närmare 17,5 miljoner kronor återförs till den investeringsram som kallas *huvudprojekt 98000080 ram för social- och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder*.

### Handlingar i ärendet

Enhetens för fastighetsutveckling tjänsteskrivelse den 20 februari 2017

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med enhetens för fastighetsutveckling förslag.

-----

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|----------------------|----------------------|--------------------|

14 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 56

Dnr KFKS 2016/740

## Bostadsförsörjning för sociala behov 2017

Utökad investeringsram

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott överlämnar ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande, men med uppdrag att till kommunstyrelsens sammanträde komplettera med en redovisning av hur hittills anvisade medel om 250 Mkr använts/planeras att användas samt en analys över ekonomin i olika typer av projekt.

### Ärendet

Fortsatt och ökat behov av bostäder för nyanlända gör att kommunen behöver vidta utökade åtgärder för att på ett effektivt och snabbt sätt tillskapa sådana bostäder. Därför förslås beslut om ytterligare investeringar om 100 miljoner kronor för att hitta samt genomföra nya boendelalternativ. Under 2017 bedöms det totala behovet motsvara boende för ungefär 500 personer.

Kommunen arbetar aktivt för att kunna ordna med bostäder för de nyanlända i takt med anvisningar från Migrationsverket under 2017. Arbetet består av bland annat om- och nybyggnadsprojekt inom egen fastighetsutveckling, inom stadsbyggnadsprojekt, samverkan med externa privata aktörer, inklusive privatpersoner, samt köp av bostadsrätter. Behovet är stort och då tidsåtgången för uppförande av nya bostäder är lång, är risken stor att behovet inte kan mötas vid rätt tidpunkt. För att undvika kostsamma tillfälliga lösningar och kunna möta behovet av bostäder i tid bedöms merparten av behovet under i vart fall första delen av 2017 tillgodoses via köp av bostadsrätter.

### Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 24 februari 2017

### Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Gunilla Grudevall-Steen (L), Hans Peters (C) och Jan-Eric Jansson (KD), att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott överlämnar ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande, men med uppdrag att till kommunstyrelsens sammanträde komplettera med en redovisning av hur hittills anvisade medel om 250 Mkr använts/planeras att användas samt en analys över ekonomin i olika typer av projekt.

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|                      |                      |                    |

14 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

## Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Vi noterar att även tjänsteskrivelsen pekar på det logiska och kostnadseffektiva att kunna bygga bostäder i egen regi. Den moderata ideologiska ökenvandringen att till vilket pris som helst privatisera så många av kommunens verksamhet saknar en pragmatisk grund och ger ökade kostnader för skattebetalarna.”

- - - - -

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|----------------------|----------------------|--------------------|



14 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 57

Dnr KFKS 2017/101

## Uppförande av ett modulhus för bostäder vid Älgövägen på Svärdsö

Startbesked, fastigheten Solsidan 2:25

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för uppförande av ett modulhus för bostäder till en kostnad om maximalt 17 000 000 kronor. Investeringen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 14 november 2016, § 287 beviljad ram för behov av bostäder (huvudprojekt nummer 98100103).

Detta beslut fattas med stöd av punkten 45 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Ärendet

Nacka kommun arbetar med att tillgodose det ökade behovet av bostäder för sociala ändamål på en mängd olika sätt, bland annat genom att hyra in bostäder/villor eller delar av bostäder/villor från privata aktörer alternativt bygga nya modulhus antingen i egen regi eller med privata aktörer eller slutligen bygga om samt förändra användandet av befintliga fastigheter.

Nacka kommun har ett modulhus med 18 lägenheter som kan uppföras med tillfälligt bygglov vid Älgövägen på Svärdsö. Totalkostnaden för uppförandet beräknas till 17 000 000 kronor och inflyttning beräknas kunna ske i andra kvartalet 2017.

Efter att stadsutvecklingsutskottet återremitterat ärendet den 21 februari 2017 för ytterligare genomgång av kostnader för byggnationen och utförligare redovisning av hyresintäkterna, beslutas om startbesked.

### Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 6 mars 2017

Situationsplan över etableringen

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 februari 2017 § 35

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 26 februari 2017

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|----------------------|----------------------|--------------------|

14 mars 2017

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Ärendets tidigare behandling

### Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 februari 2017 § 35

Ärendet återremitterades till stadsledningskontoret för att till stadsutvecklingsutskottets sammanträde den 14 mars kompletteras enligt följande.

Kostnaden för att iordningställa marken och bygga 18 modullägenheter anges till 19 Mkr, dvs drygt 1 Mkr per lägenhet. Med beaktande av att det är bostäder som byggs med tillfälligt bygglov och alltså ska tas bort senast om 15 år kan de höga kostnaderna ifrågasättas. Omfattningen på de arbeten som planeras behöver ses över för att om möjligt minska kostnaderna. Vidare behöver hyresintäkterna, angett till 5 900 kr/boende/månad, redovisas mer utförligt. Gäller denna nivå för varje boende eller per lägenhet?

### Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkade, med instämmande av Mats Gerdau (M) och Helena Westerling (S), bifall till stadsledningskontorets förslag.

### Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Sidney Holms yrkande.

### Protokollsanteckningar

Helena Westerling lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Ärendet ser nu bättre ut på papper tack vare lägre reserver och inräknat restvärde. När det gäller kassaflödet blir det i slutändan samma kostnad för kommunen som tidigare, men mest av allt glädjande att välbehövliga bostäder nu äntligen byggs.”

Mats Gerdau (M) lät anteckna följande för Moderaternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”För oss i Nackamoderaterna är det viktigt att man ständigt hushållar med skattebetalarnas pengar. Vi återremitterade ärendet på förra sammanträdet för att dels se om det går att pressa kostnaderna för projektet och dels få en bättre redovisning av hur hyresintäkterna är planerade och säkra att det finns intäkter för de kostnader man har. Nu ser vi att kostnaderna sjunkit från 19 till 17 Mkr och att hyrorna ligger på en försvarbar nivå, 2 050 kr/kvm. Återremissen, som S och MP motsatte sig, har resulterat i lägre kostnader för skattebetalarna, vilket vi är glada för.”

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Dagens beslut innebär räknemässigt en sänkning av de beräknade kostnaderna med drygt 10 % sedan förra gången ärendet var uppe till beslut för mindre än en månad sedan.

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|                      |                      |                    |

14 mars 2017

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Bedömning idag är att mindre projektering och enklare markförhållande gör att investeringen bedöms till 17 istället för 19 Mnkr. Enligt oss handlar det bara om ett ”beräkningsfel” i den förra skrivelsen eftersom kommunen redan då hade erfarenhet av vad det faktiskt kostade att uppföra ett likadant hus på annan plats i kommunen. På Kommunalvägen blev det 18 % billigare än beräknat.

Miljöpartiet har tidigare föreslagit att när vi bygger temporära bostäder, ska vi använda oss av mark vi senare ska använda till att bygga något annat på. Med de stora byggplaner som finns för Nacka saknas inte sådan mark. Om vi dessutom alltid bygger modulhus på en enkel plintgrund slipper vi dyrbar grundläggning. Det blir också billigare att iordningsställa marken för kommande bebyggelse. Moduler som står på plintgrund har också ett högre andrahandsvärde och är lättare att flytta på än de som står på annan grundläggning. Jag anser att vi framöver behöver ta fram mer realistiska kalkyler som tar hänsyn till modulhusens enklare grundläggningsbehov och att modulerna faktiskt har ett andrahandsvärde. Det kan annars bli så att vi väljer bort modulhuslösningar för andra i praktiken dyrare och sämre alternativ.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Kommunen ställer numer krav på att varje plan ska innehålla en viss andel bostäder som kommunen ska kunna anvisa till personer med särskilda sociala behov. Det är utmärkt, särskilt också som dessa bostäder kommer att finnas utspridda i hela det nya bostadsbeståndet, det minskar risken för stigmatisering och bristande integration för de personer som kommer att bo där.

Men dessa sociala bostäder som troligen inte ens täcker det långsiktiga behovet täcker definitivt inte de stora akuta behov av bostäder som uppstår när många flyktingar kommer till Nacka under en kort tid. För att täcka behovet av bostäder till dem så kan självklart mer kortsiktiga lösningar tas fram. Då är det utmärkt med modulbostäder mm som snabbt kan sättas upp med tillfälliga bygglov på platser som på sikt ska få en annan användning.

Men dessa bostäder får inte bli en långvarig lösning för dessa personer. De är Nackabor med likvärdiga behov och rättigheter som alla vi andra. Hyresrätter och bostäder med låga boendekostnader får inte byggas på ”dåliga” platser medan övriga invånare ska bo i bostäder på ”fina” platser. Inte heller får det bli bostäder som håller en extra låg standard. Nacka är redan idag Sveriges fjärde eller femte mest segregerade kommun och sådana lösningar leder till ökad segregation, bristande integration och stigmatisering. Istället måste det till lösningar som leder till minskad segregation och inom ramen för kommunens normala planering av bostadsbyggande finnas plats för just sådana bostäder i en volym som är tillräcklig. ”

-----

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|----------------------|----------------------|--------------------|

14 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 58

Dnr KFKS 2017/126

## Ramar och förutsättningar för upphandling av lokalvård välfärdsfastigheter 2018

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att Nacka kommun ska upphandla lokalvård i enlighet med inköpsenhetens tjänsteskrivelse.

### Ärendet

Befintligt avtal för lokalvård i kommunens välfärdsfastigheter löper ut 2017-12-31 och en ny upphandling behöver därför genomföras. I den föreslagna upphandlingen kommer krav att ställas på kompetens i form av utbildning samt erfarenhet av liknande uppdrag för samtliga personer som ingår i entreprenörens organisationsplan. Vidare kommer krav inom social och miljömässig hållbarhet att ställas. I utvärderingen kommer en bedömning av entreprenörens miljöinriktning, organisation och bemanning samt rutiner för kvalitetssäkring att göras. Utvärderingen sker utifrån bästa förhållandet mellan pris och kvalitet. Avtalslängden föreslås vara 2 + 2 + 1 år. Beräknat sammanlagt värde för samtliga fyra avtal är 35 miljoner kronor årligen, vilket ger en total kostnad på 175 miljoner kronor om samtliga optioner nyttjas.

### Handlingar i ärendet

Välfärd skolas, välfärd samhällsservice och inköpsenhetens tjänsteskrivelse den 20 februari 2017

### Yrkanden

Khashayar Farmanbar (S) yrkade, med instämmande av Sidney Holm (MP), bifall till välfärd skolas, välfärd samhällsservice och inköpsenhetens förslag men att ärendet skulle kompletteras med krav på social hållbarhet och kollektivavtalsliknande villkor.

### Beslutsgång

Med avslag på Khashayar Farmanbars yrkande beslutade stadsutvecklingsutskottet i enlighet med välfärd skolas, välfärd samhällsservice och inköpsenhetens förslag.

### Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Vänsterpartiet vill att kommunen i alla upphandlingar och auktorisationer ska ställa krav på kollektivavtal, eller åtminstone, kollektivavtalsliknande förhållanden. Det gäller särskilt

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|                      |                      |                    |

14 mars 2017

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

inom lokalvårdsbranschen där arbets- och anställningsförhållanden för en stor andel av de anställda är usla. När kommunen, i varje fall i vissa sammanhang, talar om socialt ansvarstagande måste man just i en sådan upphandling som denna dra konsekvenserna och ställa just sådana krav. Vi menar att det är klandervärt att alliansmajoriteten är helt döva för sådana krav.”

- - - - -

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|----------------------|----------------------|--------------------|

14 mars 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 59

## Övriga frågor

Det fanns inga övriga frågor.

-----

|                      |                      |                    |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|----------------------|----------------------|--------------------|