

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Plats och tid Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava kl 9.00 – 9.30

BESLUTANDE

Mats Gerdau (M)
Cathrin Bergensträhle (M) fr.o.m § 246
Tobias Nässén (M) t.o.m § 245
Gunilla Grudevall Sten (L) fr.o.m § 246
Monica Brohede Tellström (L) t.o.m § 245
Hans Peters (C)
Jan-Eric Jansson (KD) fr.o.m § 250
Anders Tiger (KD) t.o.m § 249
Khashayar Farmanbar (S)
Helena Westerling (S)
Sidney Holm (MP)

ERSÄTTARE

Tobias Nässén (M) fr.o.m § 246
Monica Brohede Tellström (L) fr.o.m § 246
Anders Tiger (KD) fr.o.m § 250
Lisskulla Zayane (MP)
Rolf Wasteson (V)

Övriga deltagare Lena Dahlstedt, Helena Meier, Kenneth Lindrooth, David Lindström, Anna-Karin, Ulf Crichton, Emelie Sunnliden, Kersti Hedqvist, Henrik Svensson, Andreas Totschnig, Gunilla Glantz, Nina Åman, Dag Björklund, Christina Gerremo, Jerk Allvar, Angela Jonasson, Anders Mebius, Therese Rosberg

Utses att justera Khashayar Farmanbar

Justeringsdatum 23 november 2017

Paragrafer 242 -258

Underskrifter Sekreterare

.....
Görel Petersson

Ordförande

.....
Mats Gerdau

Justerande

.....
Khashayar Farmanbar

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts protokoll är justerat
Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Sammanträdesdatum	21 november 2017
Anslaget sätts upp	24 november 2017
Anslaget tas ned	18 december 2017
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift
	Görel Petersson

Utdragsbestyrkande

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

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Innehållsförteckning

§ 242 Dnr KFKS 2017/14	5
Anmälningar	5
§ 243 Dnr KFKS 2017/10	6
Delegationsbeslut.....	6
§ 244 Dnr KFKS 2015/305-268	8
Avtal med Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB för område 1 och 2 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön	8
§ 245 Dnr KFKS 2015/305-268	10
Avtal med Botrygg Nacka 2 AB för område 3 och 4 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön	10
§ 246 Dnr KFKS 2015/305	12
Avtal med Vikdalsvägen Fastighets AB för område 7 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön (fd Storstaden)	12
§ 247 Dnr KFKS 2016/924	14
Detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet, på västra Sicklaön	14
§ 248 Dnr KFKS 2017/971	16
Fotbollsplaner på Porsmossen och Hellasgården.....	16
§ 249 Dnr KFKS 2017/19	17
Internbudget 2018 för kommunstyrelsens fastighetsansvar	17
§ 250 Dnr KFKS 2017/612	19
Tilläggsavtal avseende fastighetsöverlåtelse till Hemsö Cullberg Holding AB.....	19
§ 251 Dnr KFKS 2017/5	20
Överlåtelse av avtal för uppförande av gruppbofastad i Älta	20
§ 252 Dnr KFKS 2017/973	21

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

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Markavtal för ledningar i kommunal mark med AB Fortum Värme samägt med Stockholm Stad och uppdrag om att förhandla med Vattenfall AB Värme.....	21
§ 253 Dnr KFKS 2017/633.....	23
Upphörande av tomträtt för garage- och trafikändamål med mera i fastigheterna Älta 11:12 och 11:27, Erstaviksvägen i Älta.....	23
§ 254 Dnr KFKS 2017/936.....	24
Friköp av småhustomträtter i Saltsjöbaden, Duvnäs Utskog och Älta	24
§ 255 Dnr KFKS 2017/997.....	26
Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av golvarbeten, VVS arbeten, takarbeten, måleriarbeten, glasarbeten och brandskydd.....	26
§ 256 Dnr KFKS 2017/998.....	28
Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av ramavtal för mäklartjänster av bostäder	28
§ 257 Dnr KFKS 2017/593.....	29
Motion – Bostäder utan vinstmaximering.....	29
§ 258	31
Övriga frågor.....	31

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

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 242

Dnr KFKS 2017/14

Anmälningar

Beslut

Anmälningarna noteras till protokollet.

Handlingar i ärendet

Anmälningar KSSU 2017-11-21

Ärende	Åtgärd/ansvar
Skrivelser	
Skrivelse/redovisning till Arbetsmiljöverket angående Saltsjöbadens Samskola och Arbetsmiljöverkets beslut av den 23 juni 2016 om föreläggande med vite samt information från Arbetsmiljöverket om avslutat ärende KFKS 2014/665-026	Emelie Sunnliden, kommunjurist

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

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 243

Dnr KFKS 2017/10

Delegationsbeslut

Beslut

Delegationsbesluten noteras till protokollet.

Handlingar i ärendet

Delegationsbeslut KSSU 2017-11-21

Ärende	Beslutsfattare	Datum
Förlikningsavtal dagvattenproblem på Älgö 81:9 KFKS 2013/4-251, innehåller personuppgifter	Helena Meier, stadsjurist	2017-10-26
Beslut begäran om avbetalningsplan, innehåller personuppgifter	Ulf Crichton, enhetschef exploatering	2017-11-01
Förvärv av bostadsrätter på Tranvägen 2 KFKS 1016/740	Kersti Hedqvist, enhetschef fastighetsförvaltning	2017-10-26
Förvärv av bostäder på Edinsvägen 2 KFKS 2016/740	Kersti Hedqvist, enhetschef fastighetsförvaltning	2017-10-26
Fullmakt för kommunjurist Camilla Carlén att föra kommunens talan i ärende. KFKS 2016/915	Lena Dahlstedt, stadsdirektör	2017-11-14
Yttrande till Länsstyrelsen Stockholm angående överklagande av beslut. KFKS 2016/915	Mats Gerdau, kommunstyrelsens ordförande	2017-11-14
Tjänsteskrivelse om yttrande till Länsstyrelsen angående överklagande av beslut om tidsbegränsat bygglov + yttranden och	Emelie Sunnliden, kommunjurist	2017-11-14

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

överklaganden innehållande personuppgifter		
Köpekontrakt avseende försäljning av Nacka Bo 1:1030, innehåller personuppgifter	Ulf Crichton, enhetschef exploatering	2017-11-09
Köpekontrakt avseende försäljning av Nacka Bo 1:1032, innehåller personuppgifter	Ulf Crichton, enhetschef exploatering	2017-11-09
Köpekontrakt avseende försäljning av Nacka Bo 1:1033, innehåller personuppgifter	Ulf Crichton, enhetschef exploatering	2017-11-09
Köpekontrakt avseende försäljning av Nacka Bo 1:1031, innehåller personuppgifter	Ulf Crichton, enhetschef exploatering	2017-11-16

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

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 244

Dnr KFKS 2015/305-268

Avtal med Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB för område 1 och 2 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön

Markgenomförandeavtal

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget markgenomförandeavtal med Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB inom del av fastigheten Sicklaön 134:1 och Sicklaön 40:14, område 1 och 2 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön.

Ärende

Kommunen anordnade under maj/juni 2015 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka, kallat Nya gatan. Sveafastigheter Bostad AB vann i denna tävling för område 1 och 2. Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB, är ett helägt dotterbolag till Sveafastigheter Bostad AB och var vid markanvisningstillfället ännu inte bildat.

Kommunstyrelsen föreslås nu att teckna ett markgenomförandeavtal med Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB och efter laga kraft-vunnet fastighetsbildningsbeslut ingå tomträttsavtal med densamme. Sveafastigheter Bostad Nya gatan AB ska erlægga en årlig tomträttsavgäld om 4 501 388 kronor under en första tioårig avgäldsperiod, under förutsättning att bostäderna upplåtes med hyresrätt.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 1 november 2017
Förslag till Markgenomförandeavtal inklusive bilagor

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

”Vänsterpartiet är tillfreds med att detta område upplåts till byggande av hyresbostäder. Däremot så var vi vid markanvisningstävlingen helt emot sättet hur den gjordes och vinnare utsågs. Vi vill att mark för hyresbostäder upplåts till en betydligt lägre kostnad samt att det företag som garanterar lägsta inflyttningshyra ska vinna anvisningstävlingen. Den nu tillämpade utvärderingen där högst anbud vann medför mycket höga hyror. Bara markkostnaden innebär en kostnad på runt 3000 kr i månaden för en normalstor lägenhet.”

- - - - -

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

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 245

Dnr KFKS 2015/305-268

Avtal med Botrygg Nacka 2 AB för område 3 och 4 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön

Informationsärende om markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Ärende

Underlaget för att ingå markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal samt tjänsteskrivelse och erforderliga bilagor är färdigställda till kommunstyrelsens sammanträde 27 november 2017. Arbetet med att upprätta avtal för område 3 och 4 fortgår och förväntas vara undertecknade inför kommunstyrelsens sammanträde 27 november.

Kommunen anordnade under maj-juni 2015 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka, kallat Nya Gatan. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB var en av vinnarna i denna tävling och vann markanvisning för område 3 och 6.

Vinnande anbudsgivare för område 4 och 5, Wästbygg AB, har i oktober 2017 lämnat tillbaka markanvisningen. Botrygg Förvaltningsfastigheter AB har med anledning av detta efterfrågat att få förvärva och exploatera område 4 istället för område 6 i syfte att få ett mer rationellt exploateringsområde och minska beroendet av en tredje part i exploateringsskedet.

Botrygg Förvaltningsfastigheter AB ingår i Botrygg AB koncernen vilket även Botrygg Nacka 2 AB gör varför det är en part som kommunstyrelsen kommer föreslås ingå avtal med.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 1 november 2017

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

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

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”När nu en ny markanvisning ska göras vill Vänsterpartiet att det ska ske till i huvudsak hyresbostäder samt att marken upplåts till det bolag som garanterar lägsta inflyttningshyra. Det är ett sätt att kunna minska segregationen i Nacka och uppnå en större social hållbarhet.”

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

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 246

Dnr KFKS 2015/305

Avtal med Vikdalsvägen Fastighets AB för område 7 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön (fd Storstaden)

Markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunen ska ingå föreslaget markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal och fastighetsöverlåtelseavtal med Vikdalsvägen Fastighets AB inom del av fastigheten Sicklaön 134:1 samt Sicklaön 40:14 område 7 i exploateringsområdet Nya gatan, västra Sicklaön.

Ärende

Kommunen anordnade under december 2016 – februari 2017 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid stadshuset i centrala Nacka, kallat Nya gatan. Storstaden Stockholm Bostad AB vann i denna tävling för anbudsområde 7. Storstaden Stockholm Bostad AB ägs till lika delar gemensamt av Einar Mattson Projekt AB och Storstaden Bostad Nacka AB. Storstaden Stockholm Bostad AB äger Vikdalsvägen Fastighets AB. Område 7 möjliggör för en byggrätt om 11 700 ljust BTA bostad (bruttoarea) och 1 300 ljust BTA lokal.

Kommunen föreslås att med Vikdalsvägen Fastighet AB teckna ett markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal samt fastighetsöverlåtelseavtal enligt bilagda förslag till avtal och ska efter laga kraftvunnet fastighetsbildningsbeslut erlagga en köpeskilling om cirka 240 miljoner kronor, motsvarande minst 18 819 kr per ljust BTA bostad samt 2 800 kr per ljust BTA lokal.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 1 november 2017

Förslag till Markanvisningsavtal inklusive bilagor

Förslag till Markgenomförandeavtal inklusive bilagor

Förslag till Fastighetsöverlåtelseavtal inklusive bilagor

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

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Vänsterpartiet krävde, när markanvisningstävlingen genomfördes, att området Nya gatan skulle ha en betydligt större andel hyresbostäder än vad som nu kommer att bli, minst hälften av alla bostäder skulle vara hyresbostäder. Marken för dessa skulle upplåtas till ett givet pris till den som garanterar lägsta inflyttningshyra. Med en sådan modell skulle rimliga hyror kunna uppnås och segregationen i kommunen motverkas. Med nuvarande sätt att anvisa mark så kommer andelen hyresbostäder i kommunen att minska under de närmaste decennierna.”

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

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 247

Dnr KFKS 2016/924

Detaljplan för Nya gatan, stadshusområdet, på västra Sicklaön

Antagande

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget för Nya gatan, stadshusområdet.

Ärende

Detaljplaneförslaget för Nya gatan, stadshusområdet, är tillstyrkt i miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om den ska föreslå kommunfullmäktige anta detaljplanen. Förslaget till detaljplan gör det möjligt att uppföra cirka 600 bostäder och cirka 8000 kvadratmeter för verksamheter. Enheten för strategisk stadsutveckling har gått igenom hur planförslaget bidrar till bl.a. utvecklingen av bostäder, välfärdsfastigheter, arbetsplatser och hur arbetet med erforderliga genomförandeavtal avtal ligger till. Stadsutvecklingsutskottet anser att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Vidare anser stadsutvecklingsutskottet att planförslaget för Nya gatan, stadshusområdet, kan underställas kommunfullmäktiges prövning för antagande.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från enheten för strategisk stadsutveckling
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 8 november 2017 § 243
Planenhetens tjänsteskrivelse den 13 oktober 2017
Plankarta, planbeskrivning och övriga bilagor.

Ärendets tidigare behandling

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 8 november 2017 § 243

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget och föreslog kommunfullmäktige att anta planförslaget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade, med instämmande av Sidney Holm (MP), Hans Peters (C), Anders Tiger (KD), Gunilla Grudevall Sten (L) och Khashayar Farmanbar (S), bifall till enhetens förslag.

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

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

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 248

Dnr KFKS 2017/971

Fotbollsplaner på Porsmossen och Hellasgården

Beslut

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ger enheten för strategisk stadsutveckling i uppdrag att initiera att en fotbollsplan (elvaspelarplan) vid Porsmossen anläggs inom ramen för befintlig detaljplan.
2. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ger stadsledningskontoret i uppdrag att förhandla med Stockholms stad om mark vid Hellasgården för anläggande av fotbollsplan (elvaspelarplan).

Dessa beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 44 i delegationsordningen.

Ärende

Den pågående stadsutvecklingen medför ett ökat behov av elvaspelarplaner i kommunen. På västra Sicklaön bygger Nacka stad. Ett led i det arbetet är utvecklingen på Järlahöjden, där dagens två elvaspelarplaner kommer att ersättas med en elvaspelarplan och en sjuospelarplan. Stadsutvecklingen kombinerat med befolkningsutvecklingen medför ett behov av ytterligare elvaspelarplaner i kommunen. Mot den bakgrunden föreslås att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att inleda arbetet för att två nya elvaspelarplaner ska tillkomma, en vid Porsmossen och en vid Hellasgården.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse av enheten för strategisk stadsutveckling den 14 november 2017

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med enhetens förslag.

Khashayar Farmanbar (S) meddelade att han inte deltar i beslutet avseende punkt 1.

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

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 249

Dnr KFKS 2017/19

Internbudget 2018 för kommunstyrelsens fastighetsansvar

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar nedanstående skrivning om fastighetsverksamheten, med komplettering med snabbare tidplan i den del som avser åtgärder för att få bort gifter, under målet iii), under rubriken *Nuläget på strategiskt mål* i tjänsteskrivelsen. Skrivningen inarbetas i den totala internbudgeten för kommunstyrelsens ansvar inför behandling i kommunstyrelsen i december.

Ärendet

Förutsatt att kommunfullmäktige fastställer förslag till mål och budget 2018-2020 kommer driftsbudget för fastighetsverksamheten uppgå till 39 miljoner kronor. I samma beslut föreslås kommunfullmäktige även bevilja nya investeringsmedel om 998,2 miljoner kronor till fastighetsverksamheten. De största projekten är Boo Gårds skola med sporthall på 311,5 respektive 51,5 miljoner kronor. Sigfridsborgs skola med sporthall på 267 respektive 34,5 miljoner kronor. För projektet förskolan Kristallen har en utökning på 88,5 miljoner kronor begärts. För sociala bostäder ansöks 60 miljoner kronor och för komponentutbyten 150 miljoner kronor varav 15,5 öronmärks till förskole- och skolgårdar.

Skrivning i ärendet antas för inarbetning i den totala internbudgeten för kommunstyrelsens ansvar för år 2018.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 8 november 2017

Yrkanden

Hans Peters (C) yrkade, med instämmande av Mats Gerdau (M), Anders Tiger (KD), Sidney Holm (MP) och Gunilla Grudevall Sten (L), att ärendet kompletteras till kommunstyrelsens arbetsutskott den 28 november 2017, med snabbare tidplan i den del som avser åtgärder för att få bort gifter, under målet iii), under rubriken *Nuläget på strategiskt mål* i tjänsteskrivelsen.

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Hans Peters yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Khashayar Farmanbar (S) meddelade att Socialdemokraterna inte deltar i beslutet.

Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Den senaste månaden har vi uppmärksammats på två väsentliga misstag som gjorts inom enheten för fastighetsutveckling. Det ena är en tillbyggnad av förskolan på Almvägen i Älta som saknade såväl bygglov som starbesked och ledde till en sanktionsavgift på 331 162 kronor, det andra ärendet avser ett arrendeavtal som inte sagts upp i tid och som medfört en lösen på 500 000 kronor för att kunna säga upp avtalet i förtid. Detta visar på att man inom enheten bör se över och förbättra sina rutiner och säkerställa att denna typ av onödiga kostnader inte uppstår. Det nämns dock inget om vare sig under rubriken Väsentliga områden eller under rubriken Arbetet 2018 – 2020 och strategiska mål. Förhoppningsvis är detta något man på allvar ser över, även om det inte nämns i detta dokument.”

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

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 250

Dnr KFKS 2017/612

Tilläggsavtal avseende fastighetsöverlåtelse till Hemsö Cullberg Holding AB

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska ingå två tilläggsavtal med Hemsö i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteskrivelse.

Ärende

I november 2016 beslutade kommunfullmäktige i Nacka att Nacka kommun skulle genomföra en fastighetsförsäljning till Hemsö Cullberg Holding AB. Enligt en upprättad överenskommelse om partsbyte kom samtliga fastigheter att fördelas in under fyra olika Hemsö-bolag. Efter försäljningen har Hemsö reklamerat avvikelser från kommunens garantier i fastighetsöverlåtelseavtalet med anledning av avvikande gränsdragningslistor för de privata hyresgästerna med förskoleverksamhet. Mot bakgrund av ingånget fastighetsöverlåtelseavtal mellan parterna finns det också anledning att nu slutligen reglera frågor kring eventuell radonförekomst på Båthöjdens boende i Saltsjöbaden, anmärkningar med anledning av lekplatsbesiktningar, brister i ett antal frys-, kylrum och krypgrunder, övriga tekniska brister i överlåtna objekt samt stämpelskattebesparing som ska fördelas mellan kommunen och Hemsö. Samtliga åtgärder innebär att kommunstyrelsen nu föreslås ingå ett tilläggsavtal till tidigare ingånget fastighetsöverlåtelseavtal och ett tillägg till befintligt hyresavtal avseende Östbacka förskola i Saltsjö-Boo som kommunen hyr in av Hemsö. Ersättningen föreslås, tillsammans med tidigare avtalad ersättning för tekniska brister i fastigheterna, utbetalas under innevarande år.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 6 november 2017

Förslag tilläggsavtal till fastighetsöverlåtelseavtal

Bilaga 1 till förslag tilläggsavtal till fastighetsöverlåtelseavtal

Förslag tilläggsavtal till hyresavtal Östbacka förskola

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

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

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 251

Dnr KFKS 2017/5

Överlåtelse av avtal för uppförande av gruppbofastad i Älta

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att medge överlåtelse av genomförandeavtal för uppförande av gruppbofastad i Älta till Sveafastigheter Bostad Projekt 5 AB, under namnändring till Sveafastigheter Bostad Björnen AB, org nr 559080-4315, under förutsättning att Sveafastigheter Bostad AB, org nr 556985-1271, överlåter tomträtten till fastigheten Älta 109:7 till nämnda bolag.

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

Ärende

Den 29 maj 2017, § 148, beslutade kommunfullmäktige att upplåta fastigheten Älta 109:7 med tomträtt till Sveafastigheter Bostad AB med organisationsnummer 556985-1271 för uppförande av gruppbofastad enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut, beslutade kommunstyrelsen för egen del, att anta Sveafastigheter Bostad AB för uppförande av gruppbofastaden inom fastigheten Älta 109:7 på villkor enligt förslaget genomförandeavtal. Sveafastigheter Bostad AB har sedermera beslutat att överlåta tomträtten till dotterbolaget Sveafastigheter Bostad Projekt 5 AB, under namnändring till Sveafastigheter Bostad Björnen AB, vilket en tomträttsinnehavare har möjlighet att göra. Av denna anledning är det därför praktiskt att tillhörande genomförandeavtal, vilket reglerar färdigställandet av upphandlad entreprenad, överlåts till samma avtalspart.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse av enheten för bygg och anläggning, den 8 november 2017
Borgensåtagande

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med enhetens förslag.

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

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 252

Dnr KFKS 2017/973

Markavtal för ledningar i kommunal mark med AB Fortum Värme samägt med Stockholm Stad och uppdrag om att förhandla med Vattenfall AB Värme

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markavtal med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, org nr 556016-9095.
2. Kommunstyrelsen ger enheten för fastighetsförvaltning i uppdrag att påbörja förhandling med Vattenfall AB Värme i syfte att likställa nu gällande markavtal mellan Nacka kommun och Vattenfall AB Värme med markavtalet enligt punkten 1.
3. Kommunstyrelsen noterar informationen att det pågår ett arbete med att ta fram en mall för separat genomförandeavtal som avser reglera ledningsflytt inom aktuella projekt.

Ärende

AB Fortum Värme samägt med Stockholm Stad ("Bolaget") har fjärrvärmeledningar i kommundelarna Sickla och Boo. Gällande markavtal mellan kommunen och Bolaget avser enbart Sicklaön (nedan kallat Sicklaavtalet) och därför behövs ett nytt avtal som även reglerar Boo och resterande del av kommunen. Föreslaget markavtal avviker från tidigare tecknade markavtal med andra fjärrvärmeledningsägare, mallar som kommunfullmäktige tidigare beslutat om och gällande riktlinjer för ledningar i kommunal mark. Avvikelserna rör villkor vid flytt av ledningar, vilket har bedömts rimligt av kommunens representanter i förhandlingen. Utöver detta erbjuds Bolaget nya villkor för de ledningar som kommer att läggas ner på Sicklaön efter att parterna ingått föreslaget markavtal. Sicklaavtalet fortsätter dock att gälla för gamla ledningar.

Det finns ytterligare en aktör, Vattenfall AB Värme, som har fjärrvärmeledningar i kommunens mark. Det bolaget bör ges möjlighet att få samma villkor som nu föreslås. Kommunen bör därför inleda samtal med Vattenfall AB Värme för eventuell komplettering av deras markavtal.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse av enheten för fastighetsförvaltning, den 6 november 2017
Förslag på markavtal med AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad
Sicklaavtalet

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med enhetens förslag.

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

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 253

Dnr KFKS 2017/633

Upphörande av tomträtt för garage- och trafikändamål med mera i fastigheterna Älta 11:12 och 11:27, Erstaviksvägen i Älta

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar ingå föreslagen överenskommelse om att tomträtterna i fastigheterna Älta 11:12 och 11:27 ska upphöra.

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

Ärende

Nacka kommun upplät den 11 december 1970 tomträtt i fastigheterna Älta 11:12 och 11:27 på Erstaviksvägen i Älta, bland annat för garage- och trafikändamål. 1998 inrättades i stället ett servitut för en gemensamhetsanläggning för dessa ändamål (med benämningen Älta ga:47) i de två fastigheterna. Av förrättningshandlingarna framgår att tomträtterna skulle upphöra i samband med att gemensamhetsanläggningen bildades. Eftersom det inte blev så föreslås att det nu ska ske, genom en överenskommelse med Erstaviksvägens Samfällighetsförening, som idag äger tomträtterna.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse av enheten för fastighetsförvaltning, den 1 november 2017

Förslag på överenskommelse

Karta Älta 11:12

Karta Älta 11:27

Tomträttsavtal Älta 11:12

Tomträttsavtal Älta 11:27

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med enhetens förslag.

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

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 254

Dnr KFKS 2017/936

Friköp av småhustomträtter i Saltsjöbaden, Duvnäs Utskog och Älta

Fastigheterna Erstavik 26:87, Sicklaön 18:19, Älta 11:20 och Älta 25:96

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ingå avtal om friköp av tomträtt med tomträtthavarna till fastigheterna Erstavik 26:87 i Saltsjöbaden, Sicklaön 18:19 i Duvnäs Utskog samt Älta 11:20 och Älta 25:96 i Älta enligt villkor i föreslagna köpeavtal.

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

Ärende

Tomträtthavarna till fastigheterna Erstavik 26:87 i Saltsjöbaden, Sicklaön 18:19 i Duvnäs Utskog samt Älta 11:20 och Älta 25:96 i Älta har anmält intresse att friköpa sina tomträtter. Med stöd av gällande program för markanvändning föreslås nu att tomträtthavarna ska få friköpa sina tomträtter till priser uppgående till 50 % av marktaxeringsvärdena. Friköpen innebär en intäkt till kommunen om 2 736 000 kr.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse av enheten för fastighetsförvaltning, den 3 november 2017

Förslag på friköpsavtal för fastigheten Erstavik 26:87

Förslag på friköpsavtal för fastigheten Sicklaön 18:19

Förslag på friköpsavtal för fastigheten Älta 11:20

Förslag på friköpsavtal för fastigheten Älta 25:96

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med enhetens förslag.

Protokollsanteckningar

Helena Westerling (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Det finns en rimlighet att kunna äga marken som ens hus står på, likväl det finns stor rimlighet att kunna hyra den marken. Därför har vi ingen principiell motsättning mot den typ av affär. Samtidigt tycker vi att det är fel att så kraftigt rabattera markförsäljningen på

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

det sätt som majoriteten gör. Det bryter mot likabehandlingen då Nackaborna gemensamt får vara med och finansiera ett fåtals markinvestering, medan de som bor i exempelvis hyreslägenheter inte alls åtnjuter motsvarande rabatt. Därtill riskerar detta beslut att bryta mot principen att inte skänka allmän egendom. Vi har också motionerat om att se över principerna för detta.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Vänsterpartiet är i princip emot utförsäljning av tomträttsmark. Nu har dock kommunen sedan länge en sådan antagen policy, och många tomter har redan sålt, varför vi inte anser att vi nu kan yrka avslag på detta ärende. Däremot har vi med detta uttalat vår ovilja mot det aktuella beslutet.”

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

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 255

Dnr KFKS 2017/997

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av golvarbeten, VVS arbeten, takarbeten, måleriarbeten, glasarbeten och brandskydd

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av golvarbeten, VVS arbeten, takarbeten, måleriarbeten, glasarbeten och brandskydd i sex (6) separata upphandlingar, i enlighet med enhetens för fastighetsförvaltningen och inköpsenhetens tjänsteskrivelse.

Ärende

Ramavtalen för golvarbeten, VVS arbeten, takarbeten måleriarbeten, glasarbeten och brandskydd, går ut under vinter- vår 2018. Dessa ramavtal behövs för att säkerställa kommunens behov av dessa arbeten under en flerårsperiod. Föreslagen avtalsperiod är 2 år med möjlighet till förlängning 1+1 år. Det sammanlagda värdet för dessa ramavtal inklusive optionsår uppskattas till 102 mkr.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse av enheten för fastighetsförvaltning, den 8 november 2017

Yrkanden

Khashayar Farmanbar S) yrkade, med instämmande av Sidney Holm (MP), bifall till enhetens förslag men att ärendet skulle kompletteras med krav på kollektivavtalslikande villkor.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till enhetens förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Khashayar Farmanbars yrkande beslutade stadsutvecklingsutskottet i enlighet Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

”Vänsterpartiet har länge drivit kravet att alla företag som Nacka kommun upphandlar tjänster av eller auktoriserar för kundval ska ha kollektivavtal eller åtminstone kollektivavtalsliknande förhållanden. Detta för att försäkra kommuninvånarna att kommunen inte tillåter att personal utnyttjas och ges sämre anställningsvillkor än kommunens egen personal. Därför vill vi att det ska ingå som ett krav även i denna upphandling.”

- - - - -

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

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 256

Dnr KFKS 2017/998

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av ramavtal för mäklartjänster av bostäder

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av mäklartjänster i enlighet med enhetens för fastighetsförvaltning och inköpsenhetens tjänsteskrivelse.

Ärende

Avropet på upphandlad ramavtalsleverantör avseende köpmäklare av bostäder för sociala behov löper ut vid årsskiftet och behöver därför upphandlas. Kommunen har ett fortsatt behov av mäklartjänster främst inriktad på marknaden för bostadsrätter. Avtalsstart är planerad till 2018-01-01, avtalsperiod är 2 år med möjlighet till förlängning 1+1 år. Det totala värdet inklusive optioner uppskattas till 1,4 miljoner kronor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse av enheten för fastighetsförvaltning, den 15 november 2017

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med enhetens förslag.

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

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 257

Dnr KFKS 2017/593

Motion – Bostäder utan vinstmaximering

Motion den 19 juni 2017 av Christina Ståldal m.fl. (NL).

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det redan finns styr- och översiktsdokument som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Ärende

Motionärerna slår fast att det i Nacka främst står att finna bostäder för hushåll i de högre inkomstskikten, och att det är dags att kommunen börjar tillgodose bostadsbehoven för kommuninvånare med lägre inkomster, äldre som vill byta villa mot lägenhet, unga vuxna som letar ett första boende med fler. Detta föreslås ske dels genom att inte strikt hålla fast vid principen om vinstmaximering vid kommunal markförsäljning, dels att arbeta fram en bindande plan för bostadsförsörjning av hushåll med lägre inkomster.

Stadsutvecklingsutskottet anser att det redan finns stöd i gällande styrdokument, bl.a.

”Program för markanvändning”, som uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse av enheten för strategisk stadsutveckling den 1 november 2017

Motion

Yrkanden

Khashayar Farmanbar S) yrkade bifall till förslagen i motionen.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till enhetens förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Khashayar Farmanbars yrkande beslutade stadsutvecklingsutskottet i enlighet Mats Gerdaus yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) åt anteckna följande.

”Motionen tar upp en viktig fråga, den om kommunens ansvar för att kunna ta sitt bostadsförsörjningsansvar och fylla det med möjlighet för invånarna att få tillgång till bostäder till rimliga kostnader, särskilt som hyresbostäder. Nacka är landets fjärde mest segregerade kommun och bostadssegregationen är särskilt påtaglig. Nacka ser helt enkelt till att bygga för en köpstark grupp och struntar helt i att kommunens bostadsförsörjningsansvar sträcker sig mycket längre än så. Ska Nacka kunna bli mindre segregerat, vilket helt enkelt är nödvändigt för att inte Nacka på sikt ska slitas sönder av motsättningar mellan rika och de som inte är så rika.

Motionen pekar på möjligheter att komma en bit på vägen i en sådan utveckling. Svaret att kommunens styrdokument redan uppfyller kraven i motionen är helt enkelt inte sant utan rena dumheter.”

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

21 november 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 258

Övriga frågor

Beslut

Det fanns inga övriga frågor på mötet.

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