

5 december 2017

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Plats och tid      Nacka stadshus kl 9.00 – 9.30

**BESLUTANDE**

Mats Gerdau (M)  
Cathrin Bergenstråhle (M)  
Gunilla Grudevall Sten (L)  
Hans Peters (C)  
Jan-Eric Jansson (KD)  
Khashayar Farmanbar (S)  
Maja Fjaestad (S)  
Sidney Holm (MP)

**ERSÄTTARE**

Tobias Nässén (M)  
Monica Brohede Tellström (L)  
Christine Lorne (C)  
Anders Tiger (KD)  
Lisskulla Zayane (MP)  
Rolf Wasteson (V)

Övriga deltagare      Lena Dahlstedt, Helena Meier, Anders Mebius, Ulrika Ohlsson, Andreas Holmgren, Angela Jonasson, Christian Nützel, Caroline Cederholm, Anine Rondén, Gunilla Glantz, Dag Björklund, Kenneth Lindrooth, Peter Bertilsson, Martin Håkansson, Helena Fälthén, Thomas Magnusson, Anders Ahlén

Utses att justera      Khashayar Farmanbar  
Justeringsdatum      7 december 2017

Paragrafer 259 - 270

Underskrifter      Sekreterare

.....  
Görel Petersson

Ordförande

.....  
Mats Gerdau

Justerande

.....  
Khashayar Farmanbar

5 december 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

**BEVIS OM ANSLAGSDAG**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts protokoll är justerat  
Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Sammanträdesdatum	5 december 2017
Anslaget sätts upp	8 december 2017
Anslaget tas ned	2 januari 2017
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift .....

Görel Petersson

---

Utdragsbestyrkande

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

5 december 2017

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

**Innehållsförteckning**

<b>§ 259 Dnr KFKS 2017/14.....</b>	<b>5</b>
Anmälningar .....	5
<b>§ 260 Dnr KFKS 2017/10.....</b>	<b>6</b>
Delegationsbeslut.....	6
<b>§ 261 Dnr KFKS 2017/926,1002 .....</b>	<b>8</b>
Saltsjöbadens centrum, stadsbyggnadsprojekt för centrumutveckling och detaljplan, Saltsjöbaden.....	8
<b>§ 262 Dnr KFKS 2017/957,1016 .....</b>	<b>10</b>
Norra Nobelberget, stadsbyggnadsprojekt för bostäder, attraktiv stadsmiljö och detaljplan med mera, västra Sicklaön .....	10
<b>§ 263 Dnr KFKS 2012/294-214 .....</b>	<b>12</b>
Detaljplaneprogram för Henriksdal, västra Sicklaön .....	12
<b>§ 264 Dnr KFKS 2016/325, 118-04 .....</b>	<b>16</b>
Medel för stadsbyggnadsprojekt som är i tidigt skede.....	16
<b>§ 265 Dnr KFKS 2017/563.....</b>	<b>18</b>
Revisionsrapport nr 4/2017 – granskning av exploateringsprocessen .....	18
<b>§ 266 Dnr KFKS 2015/776-260 .....</b>	<b>20</b>
Förlängning av avsiktsförklaring med Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb med flera.....	20
<b>§ 267 Dnr KFKS 2017/986.....</b>	<b>21</b>
Avtal om arrende för torpet vid Boo-badet.....	21
<b>§ 268 Dnr KFKS 2017/1075.....</b>	<b>22</b>
Ramar och förutsättningar för upphandling av tillfälliga lokallösningar genom ett dynamiskt inköpssystem.....	22
<b>§ 269 Dnr KFKS 2017/43.....</b>	<b>23</b>

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



5 december 2017

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Upphandling av samarbetspart för byggande, ägande och drift av ny simhall i Saltsjöbaden .....	23
<b>§ 270 .....</b>	<b>25</b>
Övriga frågor.....	25

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

5 december 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL  
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 259

Dnr KFKS 2017/14

## Anmälningar

### Beslut

Anmälningarna noteras till protokollet.

### Handlingar i ärendet

#### Anmälningar KSSU 2017-12-05

Ärende	Åtgärd/ansvar
Övrigt	
Dom förvaltningsrätten i Stockholm angående laglighetsprövning enligt kommunallagen (simhall Saltsjöbaden) KFKS 2017/43 (innehåller personuppgifter)	Emelie Sunnliden, kommunjurist

-----

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

5 december 2017

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 260

Dnr KFKS 2017/10

## Delegationsbeslut

### Beslut

Delegationsbesluten noteras till protokollet.

### Handlingar i ärendet

#### Delegationsbeslut KSSU 2017-12-05

Ärende	Beslutsfattare	Datum
Avslagsbeslut avbetalningsplan/ uppskjuten betalning av gatukostnadsersättning (innehåller personuppgifter)	Ulf Crichton, Exploateringschef	2017-11-13
Avtalsservitut berörande Sicklaön 50:25 KFKS 2017/1063 (innehåller personuppgifter i bilaga)	Benny Karlsson	2017-11-22
a)Förvärv av bostadsrätt på Ormingeringen 79 KFKS 2016/740	Kersti Hedqvist	2017-11-23
b)Förvärv av bostadsrätt på Ormingeringen 81 KFKS 2016/740	Kersti Hedqvist	2017-11-23
c)Förvärv av bostadsrätt på Beckasinvägen 35 KFKS 2016/740	Kersti Hedqvist	2017-11-15
d)Förvärv av bostadsrätt av Beckasinvägen 47b KFKS 2016/740	Taina Sunnarborg	2017-08-31
e)Förvärv av bostadsrätt av Björnmossvägen 86 KFKS 2016/740	Kersti Hedqvist	2017-11-02
f)Förvärv av bostadsrätt av Ekuddsvägen 1 KFKS 2016/740	Kersti Hedqvist	2017-11-16
g)Förvärv av bostadsrätt av Ormingeringen 78 KFKS 2016/740	Kersti Hedqvist	2017-10-06
h) Köpekontrakt avseende försäljning av Nacka Bo	Ulf Crichton, enhetschef exploatering	2017-11-30

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

5 december 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

1:1029, innehåller personuppgifter		
---------------------------------------	--	--

### Protokollsanteckningar

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

”Kommunen köper nu många lägenheter för sociala ändamål, exempelvis för flyktingmottagande. En kommun som vill kunna uppfylla sina åtaganden, behöver många verktyg i lådan för att lyckas.

Kommunalt bostadsbolag kan vara ett sådant verktyg. Det är viktigt att framhålla att den typen av bolag gör nytta framförallt för ungdomar som vill flytta hemifrån, äldre som vill sälja villan och flytta till något mindre och alla de som vill flytta till vår kommun i samband med att de får anställning hos våra bolag. Ett sådant bolag kan också ge kommunen större handlingsfrihet när det gäller bostäder för sociala ändamål. Det skulle vara en bättre och mer långsiktig lösning för kommunens unga och äldre.”

- - - - -

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

5 december 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 261

Dnr KFKS 2017/926,1002

## Saltsjöbadens centrum, stadsbyggnadsprojekt för centrumutveckling och detaljplan, Saltsjöbaden

*Startpromemoria*

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 53 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Ärendet

Syftet med projektet är att möjliggöra ett nytt inomhuscentrum och kompletterande, småskalig bostadsbebyggelse i kollektivtrafiknära läge. Projektet syftar till att ersätta Saltsjöbadens centrumbyggnad med ett nytt centrum och ska genom detta möjliggöra ett utökat utbud av bostäder, handel och service i närområdet. Under planarbetet kommer bland annat riskaspekten och bebyggelsens placering och omfattning bli viktiga frågor att studera.

Ett arbete med ett detaljplaneprogram för Saltsjöbadens centrum med omnejd påbörjades under 2012. Efter beslut från kommunstyrelsen avbröts arbetet med programmet i juni 2017 och miljö- och stadsbyggnadsnämnden fick i samband med detta ett nytt uppdrag om att starta detaljplanearbete för centrumfastigheten i Saltsjöbadens centrum.

### Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens och planenhetens tjänsteskrivelse den 7 november 2017

Startpromemoria

Referensbibliotek

### Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), bifall till exploateringsenhetens och planenhetens förslag.

### Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med Cathrin Bergensträhles yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



5 december 2017

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

### Protokollsanteckningar

Hans Peters lät anteckna följande för Centerpartiets stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Det tidigare förslaget på omdaning av Saltsjöbadens centrum med omnejd möttes av en hel del berättigad kritik. Centerpartiet tog fram ett eget förslag som bland annat innebar en lägre exploateringsgrad och bensinmacken kvar. I juni 2017 beslutade kommunstyrelsen att avbryta arbetet med planprogrammet för att i stället koncentrera sig på själva centrumfastigheten. Ett bra beslut.

Det förslag till start PM som nu finns framtaget ser vi positivt på. Centrum behöver förnyas och moderniseras. Och det är bra att det förblir ett inomhuscentrum som många saltsjöbadsbor önskar. Det är också bra att parkeringsytan däckas över och ger utrymme för nya bostäder. Vi är dock tveksamma till något högre hus i områdets sydöstra del. Högre hus där skulle skugga omgivande bebyggelse vilket inte är bra.

Sedan är gestaltningen mycket viktig. Bebyggelsen måste passa in på ett bra sätt med hänsyn till områdets karaktär, historia och tradition. Det bör övervägas att uppföra hus i trä och med skärgårdskaraktär. Från Centerpartiets sida kommer vi noga att följa planarbetet och korrigera under processens gång om så behövs. Det är också viktigt att kommunen fortsätter att ha en levande dialog med de boende, föreningar mm.”

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

”Det är mycket beklagligt att arbetet med att ta fram ett planprogram för hela området runt Saltsjöbadens centrum avbröts. När vi nu ska starta upp arbetet med att ta fram detaljplanen för själva centrumdelen är det flera frågor som behöver belysas och kopplas till de kringliggande detaljplanerna. Till exempel gäller det placeringen av sporthallen, där arbetet bör vara inriktat på att denna kan flyttas intill Igelbodaskolans gård och därmed inriktning på att en ny fritidsgård garanteras inom centrumområdet. Vi ser också problem med att i detta tidiga stadium slå fast antalet byggrätter för 30 000 kvm bostadsyta. Även här finns en oklarhet hur resterande planer ska utformas, både vad som kan vara rimligt för platsen som sådan att inrymmas rent volymmässigt, men också i sitt sammanhang med kringliggande bebyggelse. I övrigt förutsätter vi att man i arbetet med framtagandet av detaljplanen tar hänsyn till de synpunkter som inkom under samrådet gällande ett sammanhållet inomhuscentrum med plats för icke-kommersiella aktiviteter samt att olika kopplingar och stråk till och från centrumet beaktas.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

5 december 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 262

Dnr KFKS 2017/957,1016

## Norra Nobelberget, stadsbyggnadsprojekt för bostäder, attraktiv stadsmiljö och detaljplan med mera, västra Sicklaön

*Startpromemoria*

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 53 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Ärendet

En startpromemoria har tagits fram för stadsbyggnadsprojekt Norra Nobelberget. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge och att medverka till en levande och attraktiv stadsmiljö. Projektets mål är bland annat byggrätter för cirka 250 nya bostäder, en förskola med cirka fyra avdelningar (80 platser), LSS-boende, publika bottenvåningar, en park och en gång- och cykelkoppling mellan Uddvägen och Sickla Industriväg. Ytterligare ett projektmål är att bevara skyddsvärda Villa Fannyudde.

Bostäder, park och bättre gång- och cykelförbindelser i detta läge skapar nya, gena kopplingar mellan Nacka och Stockholm. Nya bostäder byggs på outnyttjade ytor i ett mycket kollektivtrafikhärläge. Parken kan bli en viktig plats för boende, besökande och förskolebarn. Inom projektet finns flera aktörer och kring området pågår många projekt vilket gör att det finns flera riskfaktorer som kan komma att påverka projektets tidplan och genomförbarhet. Kommunen ska upprätta ram-, detaljplane- och exploateringsavtal med Atrium Ljungberg och Balder.

### Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens och planenhetens tjänsteskrivelse den 22 november 2017

Startpromemoria

### Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade bifall till exploateringsenhetens och planenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

5 december 2017

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

### Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med Cathrin Bergensträhles yrkande.

### Protokollsanteckningar

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

”Vi ser positivt på att man startar ett planarbete för Norra Nobelberget. Det som inte är så bra är att ett antal studentlägenheter försvinner, även om det varit känt sedan tidigare och det handlat om tillfälligt bygglov. Kommunen bör därför arbeta mer aktivt för att få fram nya studentbostäder på andra platser i kommunen.”

Maja Fjaestad (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Det är beklagligt att det blir färre studentlägenheter. Vi ser framemot att se till att det byggs fler studentbostäder i Nacka.”

-----

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

5 december 2017

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 263

Dnr KFKS 2012/294-214

## Detaljplaneprogram för Henriksdal, västra Sicklaön

*Antagande*

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att handlingarna, till kommunstyrelsens sammanträde den 15 januari 2018, uppdateras med konsekvent användning av idrottshall alternativt bollhall.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar detaljplaneprogrammet med tillägget att arbetet med gångbron sätts igång parallellt med detaljplanearbetet för Henriksdal och att den föreslagna hissen vid Henriksdal flyttas, om möjligt, till detaljplan ett.

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

### Ärendet

Ett förslag till detaljplaneprogram för Henriksdal har tagits fram, som ska vara vägledande för områdets framtida utveckling.

Programmet omfattar 1900 stycken nya bostäder i hela programområdet, varav cirka 1250 stycken på kommunal mark. Bebyggelsen ligger i anslutning till befintliga vägar och är i huvudsak 5-6 våningar. Vid Danvikscenter och vid Henriksdalstorget föreslås högre byggnader. Programmet rymmer också ett nytt välfärdscluster med skola, förskola, fotbollsplan samt ny idrottshall och ny fritidsgård i anslutning till platsen.

Programarbetet påbörjades i oktober 2012 och var ute på samråd våren 2017.

Remissinstanserna tog huvudsakligen upp behovet av ytterligare utredningar i kommande detaljplaner. Samrådet väckte stort engagemang hos de boende i området och det kom in nästan 500 yttranden. Huvudsakligen handlade de enskilda yttrandena om bebyggelsen och mängden exploatering. Det framfördes också ett stort motstånd mot att naturmarken på berget skulle bebyggas, en oro för hur Kvarnholmsvägen i framtiden ska hantera den ökade mängden trafik och hur den redan högt belastade busstrafiken ska klara fler resenärer. Efter samrådet har bebyggelseförslaget ritats om och följer nu befintlig infrastruktur och påverkar befintlig bebyggelse mindre än i samrådsförslaget.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

5 december 2017

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

## Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse den 22 november 2017

Ärendeöversikt

Programhandling

Samrådsredogörelse för program

## Yrkanden

Gunilla Grudevall Sten (L) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), Jan-Eric Jansson (KD), Mats Gerdau (M), Khashayar Farmanbar (S) och Sidney Holm (MP), bifall till planenhetens förslag med tillägget att arbetet med gångbron sätts igång parallellt med detaljplanarbetet för Henriksdal och att den föreslagna hissen vid Henriksdal flyttas, om möjligt, till detaljplan ett.

## Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med Gunilla Grudevall Stens yrkande.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade att handlingarna, till kommunstyrelsens sammanträde den 15 januari 2018, uppdateras med konsekvent användning av idrottshall alternativt bollhall.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade korrigera beslutsmeningen till "... förutsatt att de överensstämmer med antaget detaljplaneprogram för Henriksdal."

## Protokollsanteckningar

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

"Ett bra förslag som tagit fasta på många av de svaren som inkom under samrådet. Dock är exploateringsgraden i vissa delar för stor. Den tillkommande bebyggelsen på Henriksdalsberget längs vägen som skiljer av mot Skogen Trolldalen skulle kunna minskas ytterligare i såväl höjd som sträckning in mot Trolldalen. Vi konstaterar att man inte tagit fasta på vårt förslag att bygga ner mot Svindersviken, och med en överdäckning av Värmdöleden ge förutsättning för fler bostäder samt en bättre koppling till övriga Sicklaön. Med tanke på alla synpunkter angående trafiksituationen så ser vi också det som en viktig fråga att lösa i samband med utbyggnaden."

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

5 december 2017

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

”Liberalerna framhöll redan inför samrådsbeslutet, att Trolldalen skulle sparas så långt det går och att ny bebyggelse i första hand skulle läggas utmed existerande vägar. Det programförslag som nu ligger för tillstyrkan och antagande tillmötesgår inkomna synpunkter i betydligt större utsträckning än tidigare förslag.

Vi vill särskilt framhålla några viktiga frågor. I samband med att byggarbete genomförs, för att skapa de hus som ska gränsa till Trolldalen, är det viktigt att avverka så lite skog som möjligt för det platsbehov som eventuellt krävs för byggkranar och uppläggningsytor. När detaljplanerna utarbetas bör utformningen och placeringen av husen särskilt uppmärksammas, så att skogen därmed så långt som möjligt kan bevaras. Detta gäller främst för kvarteren vid Kvarnholmsvägen och Henriksdalsbacken. Boende på Henriksdalsbacken 1-7 pekar på att de hus som planeras på andra sidan gatan medför att deras fria utsikt totalt försvinner. Det bör så långt det är möjligt tas hänsyn till detta vid detaljplaneläggningen.

Ett genomgående drag för Nackas bebyggelse både på Henriksdalsberget och på Finnbodaberget (seniorbostäderna) är dålig eller knappt existerande tillgänglighet till relevanta kommunikationer.

Möjligheten att från Henriksdalsberget ta sig ner till Värmdöleden eller till Saltsjöbanan för vidare färd mot Stockholm har aldrig varit tillfredsställande. För att förbättra detta så snabbt som möjligt redan för nuvarande henriksdalsbor anser Liberalerna att den med glädje emotsedda hissen ska byggas tidigare, helst i den första etappen.

Vi noterar också att vår idé med en gångbro mot Sickla numera beskrivs som nödvändig, med de fördelar som denna bro kommer att innebära.

En annan angelägen fråga är att bussarna redan idag tidigt blir fullsatta och att dagens små bussar endast rymmer tre barnvagnar. Större bussar eller mycket tätare trafik behövs. Man bör också pröva en enkelriktning av Henriksdalsringen för att underlätta busstrafik på denna gata.

Slutligen bör en detaljplan göras i samarbete med HSB, som är markägare både på Finnbodaberget och till den angränsande marken inom Henriksdalsprogrammet, för att få till stånd en nödvändig hissförbindelse för de på Finnboda i det närmaste instängda seniorerna.”

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

”Vi tycker att det omarbetade programmet för Henriksdal på ett klokt sätt mött de synpunkter som fanns på det förra programmet. Bland annat är större delen av skogsområdet (Trolldalen) bevarat och husen längs Kvarnholmsvägen är lägre. Det vore bra om man i det vidare arbetet kan ta bort eller begränsa strandskyddet mot Svindersviken och åstadkomma bättre förbindelser med Sicklaområdet. Gång- och cykelbron är angelägen

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



5 december 2017

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

att få till stånd, och även idéer om att överdäcka en del av Värmdöleden mellan Henriksdal och Värmdövägen/Klintens färgfabrik bör prövas.”

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

”Detaljplanprogrammet har omarbetats kraftigt sedan samrådet. Många inkomna synpunkter har varit kritiska på flera punkter. Inte minst har det gällt bebyggelse i skogen, den s.k. Trolldalen och utmed slänterna nedanför Henriksdalsringen. En stor del av skogen sparas nu och även en stor del av slänten. Det är dock intressant att notera att i 38% av inlagorna till samrådet så uttrycker man oro över höga hus.”

-----

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

5 december 2017

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 264

Dnr KFKS 2016/325, I 18-04

## Medel för stadsbyggnadsprojekt som är i tidigt skede

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fördela 19 miljoner kronor till följande stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsenheterna Nacka och Nacka stad, fördelat enligt tabell nedan. Nettoinvesteringen, det vill säga summan av inkomster och utgifter, tas i anspråk från den av kommunfullmäktige den 14 november 2016, § 287, beviljade ram på 50 miljoner kronor för projekt i tidigt skede under år 2017.

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

Projekt	Projekttyp	Inkomst (+)	Utgift (-)	Nettoinvestering (mnkr)
Sickla stationshus	Byggherre	4,0	-4,0	0
Sodafabriken	Byggherre	5,0	-5,0	0
Östra Nacka strand DP 6	Byggherre	3,0	-3,0	0
Norra Nobelberget	Byggherre	3,0	-3,0	0
Traversen Sickla	Byggherre	4,0	-4,0	0
Orminge torg	Byggherre	3,0	-3,0	0
Björknäs Värmdövägen	Byggherre	4,0	-8,0	-4,0
Saltsjöbadens centrum	Byggherre	4,0	-4,0	0
Värmdövägen	Infrastruktur	0	-15,0	-15,0
<b>SUMMA</b>		<b>30,0</b>	<b>-49,0</b>	<b>-19,0</b>

### Ärendet

Exploateringsverksamheten har ett samlat ansvar för att projektleda exploateringen av mark för bostäder och verksamheter inom kommunen. Ansvaret inbegriper den totala projektekonomi. Detta innefattar bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar såsom gator, parker och övrig allmän plats. Arbetet omfattar även att utveckla infrastrukturen inom kommunens förnyelseområden. Pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt har syftar till att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetstomter- och lokaler i kommunen.

I ärendet Mål och budget 2017-2019 beviljades medel om 50 miljoner kronor årligen 2017-2019 för uppstarten av helt nya stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede, totalt 150 miljoner kronor. Arbetet med nio nya stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede ska, eller har, precis påbörjats. I detta ärende föreslås 19 miljoner kronor tilldelas för arbete med projekt som är

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande





5 december 2017

**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

i ett tidigt skede. När det finns tillräckligt underlag för att uppskatta projektets totala omfattning och budget kommer en budgetbegäran lämnas till kommunfullmäktige.

**Handlingar i ärendet**

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 21 november 2017

**Beslutsgång**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

-----

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

5 december 2017

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 265

Dnr KFKS 2017/563

## Revisionsrapport nr 4/2017 – granskning av exploateringsprocessen

Yttrande till kommunfullmäktiges revisorer

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande till kommunfullmäktiges revisorer över revisionsrapporten nr 4/2017 ”Granskning av exploateringsprocessen”, daterad 11 oktober 2017.

Kommunstyrelsen uppdrar till stadsledningskontoret att se över rutinerna för hur riskanalyserna ska redovisas och biläggas beslutsunderlag, för att i möjligaste mån säkerställa att en riskanalys kommer kommunens beslutande organ till del. Behovet av ytterligare rutiner eller förbättrade arbetssätt i denna del ska vävas in i det arbete som redan påbörjats inom exploateringsverksamheten.

Kommunstyrelsen uppdrar till stadsledningskontoret att säkerställa att en dokumenterad rutin för en effektiv hantering av kommunfullmäktiges revisorers rekommendationer finns och följs upp.

### Ärendet

Kommunfullmäktiges revisorer har genom att titta på tre stadsbyggnadsprojekt granskat kommunens exploateringsprocess. Inom ramen för revisionen följdes även upp hur rekommendationer som lämnades 2014 hanterats av kommunen. Mot bakgrund av genomförd granskning lämnar revisorerna tre rekommendationer om 1) metodutvecklingsarbete för att säkerställa att beslut om exploateringsprojekt underbyggs med tillräckliga riskanalyser, 2) att erforderlig kvalitetssäkring av underlag sker och 3) att rekommendationer som lämnas revisorerna hanteras inom rimlig tid. Kommunstyrelsen rekommenderas att iaktta försiktighet med att ålägga byggherrar/fastighetsägare att bygga ut allmänna anläggningar till dess att upphandlingsrättsliga aspekter har utretts.

Kommunstyrelsen föreslås behandla samtliga lämnade rekommendationer i föreslaget yttrande.

### Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 22 november 2017

Förslag till yttrande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

5 december 2017

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Revisionskrivelse  
Revisionsrapport

### Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet stadsledningskontorets förslag.

### Protokollsanteckningar

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

”Vi har tidigare pekat på den volatilitet som upplevs omge en del exploateringsärenden gällande deras intäktsbidrag eller kostnad. Den riskanalys som revisionen pekar på kan bidra till mer och bättre exploateringsförslag. Det är glädjande att detta görs hos tjänstemännen, även om vi förstår argumentationen att inte det inte alltid är fördelaktigt att denna analys blir offentlig, vore det önskvärt att åtminstone kommunstyrelsen eller någon av dess utskott kunde få denna information inför beslut.”

-----

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

5 december 2017

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 266

Dnr KFKS 2015/776-260

## Förlängning av avsiktsförklaring med Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb med flera

### Beslut

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ingå föreslagen ändring av avsiktsförklaring med NackaMark Exploatering KB och Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb (ideell förening) gällande fortsatt förhandling avseende direktanvisning för bostadsbyggnation och markförvärv alternativt markupplåtelse inom fastigheten Sicklaön 41:2.
2. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott hemställer kommunstyrelsen att godkänna beslutet i punkt 1.

### Ärendet

Ett förslag till en med Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb (SDTK) och NackaMark Exploatering KB (Bolaget) gemensam ändring av avsiktsförklaring har tagits fram. Ändringen utgörs av en ytterligare förlängning av avsiktsförklaringens giltighetstid med ett år och med den 31 december 2018. I övrigt har inga förändringar skett i avsiktsförklaringen.

Avsiktsförklaringen handlar om intentionerna inför fortsatt arbete för att dels få till stånd ändamålsenliga anläggningar för SDTK, dels att Bolaget ska erhålla direktanvisningar för bostadsbyggnation inom Nacka stad. Parterna kommer i senare skede att behöva teckna flera juridiskt bindande avtal mellan sig för att intentionerna ska uppfyllas. Samtliga överlåtelser och upplåtelser ska enligt föreslagen avsiktsförklaring ske till marknadsvärde.

### Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 21 november 2017

Ändring av avsiktsförklaring

### Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet exploateringsenhetens förslag.

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

5 december 2017

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 267

Dnr KFKS 2017/986

**Avtal om arrende för torpet vid Boo-badet**

Del av fastigheten Bo 1:608

**Beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ingå nytt avtal om lägenhetsarrende på del av fastigheten Nacka Bo 1:608 i enlighet med bilaga 3 till enhetens för fastighetsförvaltning tjänsteskrivelse.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 36 i kommunstyrelsens delegationsordning.

**Ärendet**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ingår avtal om lägenhetsarrende i Boo gård. Nuvarande avtal om lägenhetsarrende på del av fastigheten Nacka Bo 1:608 som gäller bad- och fritidsverksamhet löper ut den 31 december 2017. För att även fortsättningsvis arrendera ut mark för torpet vid Boo-badet till den arrenderande föreningen, avsedd för dess föreningsverksamhet, föreslås kommunstyrelsen ingå ett nytt avtal om lägenhetsarrende som ska gälla från och med den 1 januari 2018. Den nya avtalstiden föreslås vara tio år med en rätt till förlängning på två år vid utebliven uppsägning av parterna samt ett års uppsägningstid. Ny arrendeavgiften föreslås utgå med 5 000 kr per år.

**Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse av enheten för fastighetsförvaltning

Avtal om lägenhetsarrende undertecknat den 9 april 1987 och den 25 juni 1987

Uppsägning av lägenhetsarrende undertecknat den 19 december 2016

Förslag till avtal om lägenhetsarrende undertecknat den 20 november 2017

**Beslutsgång**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med enhetens förslag.

-----

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

5 december 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 268

Dnr KFKS 2017/1075

## Ramar och förutsättningar för upphandling av tillfälliga lokallösningar genom ett dynamiskt inköpssystem

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska införa ett dynamiskt inköpssystem för att tillgodose kommunens behov av tillfälliga lokallösningar i enlighet med enheten för bygg och anläggning och inköpsenhetens tjänsteskrivelse.

### Ärendet

För att säkerställa de löpande behov av skolpaviljonger och bostadsmoduler föreslås att Nacka kommun ska införa ett dynamiskt inköpssystem inom behovsområdet. Ett dynamiskt inköpssystem är en helt elektronisk process som innebär att leverantörer löpande kan ansöka om att få vara med i en leverantörsbank, under förutsättning att de uppnår kvalificeringskraven. För varje enskilt projekt sker sedan en förnyad konkurrensutsättning inom det dynamiska inköpssystemet med projektspecifika kravställningar. Tilldelning av en förnyad konkurrensutsättning sker i enlighet med kommunens gällande delegationsordning.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från enheten för bygg och anläggning och inköpsenhetens den 22 november 2017

### Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med enheten för bygg och anläggning och inköpsenhetens förslag.

-----

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



5 december 2017

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 269

Dnr KFKS 2017/43

## Upphandling av samarbetspart för byggande, ägande och drift av ny simhall i Saltsjöbaden

Information inför tilldelningsbeslut

### Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

### Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 13 februari 2017 att upphandla en samarbetspart för byggnation, drift och ägande av ny simhall i Saltsjöbaden, som ska ersätta det befintliga Näckenbadet. Det befintliga Näckenbadet bedöms inom den närmaste tiden vara uttjänt.

Anbudsöppning har skett den 31 oktober 2017. För närvarande pågår anbudsutvärdering.

Förslag till beslut om tilldelning presenteras vid kommunstyrelsens sammanträde den 15 januari 2018.

Förslag till beslut om att upplåta fastigheten med tomträtt kommer att behandlas på kommunfullmäktige den 29 januari 2018. Det presenteras i eget ärendet direkt vid kommunstyrelsens sammanträde den 15 januari 2018.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse av enheten för bygg- och anläggning den 22 november 2017

### Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med enhetens förslag.

### Protokollsanteckningar

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

”Vi vill återigen understryka det bekymmersamma med detta ärende. Den politiska majoriteten beslutar om en simhall i Saltsjöbaden trots att simkunnigheten i högsta grad behöver förbättras i Fisksätra. Vi vill påminna om att Socialdemokraterna föreslog en lösning som skulle ge bad i både Fisksätra och Saltsjöbaden, med en ersättningsbassäng i

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

5 december 2017

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Fisksätra som senare kunde permanentas. Upphandlingen hanterar inte entrépriser vilket ska hanteras via avtal separat.

Kommunens egna studier har tidigare påpekat att "Vid en jämförelse av entrépriser till simhallar i Stockholmsområdet kan man konstatera att entrépriser idag generellt sett är högre i simhallar där kommuner inte beslutar om entrépriser än i de simhallar där avgifter beslutats av kommunen.". Det är oroande att majoriteten ändå överlåter åt entreprenören att sätta biljettpriser. Enligt underlaget ska priset ligga i linje med jämförbara simhallar i Stockholm - men om entreprenören väljer att jämföra sig med Sturebadet och Centralbadet finns stor risk att Nackas skattebetalare finansierar en simhall de sedan inte har råd att besöka. Ett sådant förfarande hindrar också Nackabor från att kunna skaffa ett Nacka-simkort som gäller i kommunens alla badhus."

Jan-Eric Jansson (KD) lät anteckna följande för Kristdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

"När Nacka kommunfullmäktige hösten 2015 tog det efterlängtade beslutet att ersätta det uttjänta Näckenbadet med en ny simhall, fanns *ett* bra förslag till placering av den nya simhallen – Fisksätra. Det var ett förslag som var bra för alla. För de boende i Saltsjöbaden, i Fisksätra och i andra områden längs saltsjöbanan. Det var bra för skolbarn och det var särskilt bra för de i Fisksätra som i högre grad än andra Nackabor behöver simträning. Kommunfullmäktige valde ändå alternativet Neglinge, exakt samma plats som det gamla Näckenbadet. Därför blev det nödvändigt att bygga en tillfällig simhall att använda under byggtiden.

Kostnaden för den tillfälliga simhallen har efter hand ökat. Vid KSSU:s möte 2017-12-05 beslutades att acceptera ytterligare kostnadsökning med 3,6 miljoner kronor per år. Denna onödiga kostnad – enbart för den tillfälliga simhallen – är därmed uppe i 32 miljoner kronor. Det är enligt Kristdemokraternas uppfattning illa använda skattemedel."

-----

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



5 december 2017

## SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 270

## Övriga frågor

### Ersättningsbassäng för Näckenbadet -Information om extra ärende på kommunstyrelsen den 11 december 2017

Stadsdirektör Lena Dahlstedt och Trafik- och fastighetsdirektör Dag Björklund informerar om att ett extraärende kommer behandlas på kommunstyrelsens sammanträde den 11 december 2017. Kommunstyrelsen kommer föreslås besluta att starta byggnation av ersättningsbassäng för Näckenbadet utifrån beviljat men inte lagakraftvunnet bygglov.

Samtidigt kommer kommunstyrelsen föreslås notera att årskostnaden för ersättningsbassängen ökar med ca 3 miljoner kronor på grund av preciserade krav på grundläggning. Detta beror på att kommunen måste säkra att marken kan återställas efter den tillfälliga byggnationen till följd av nya myndighetskrav på reningsanläggningen.

### Protokollsanteckning

Jan-Eric Jansson (KD) lät anteckna följande för Kristdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”När Nacka kommunfullmäktige hösten 2015 tog det efterlängtade beslutet att ersätta det uttjänta Näckenbadet med en ny simhall, fanns ett bra förslag till placering av den nya simhallen – Fisksätra. Det var ett förslag som var bra för alla. För de boende i Saltsjöbaden, i Fisksätra och i andra områden längs saltsjöbanan. Det var bra för skolbarn och det var särskilt bra för de i Fisksätra som i högre grad än andra Nackabor behöver simträning. Kommunfullmäktige valde ändå alternativet Neglinge, exakt samma plats som det gamla Näckenbadet. Därför blev det nödvändigt att bygga en tillfällig simhall att använda under byggtiden.

Kostnaden för den tillfälliga simhallen har efter hand ökat. Vid KSSU:s möte 2017-12-05 beslutades att acceptera ytterligare kostnadsökning med 3,6 miljoner kronor per år. Denna onödiga kostnad – enbart för den tillfälliga simhallen – är därmed uppe i 32 miljoner kronor. Det är enligt Kristdemokraternas uppfattning illa använda skattemedel.”

-----

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande