

23 april 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Plats och tid Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava kl 09.00-10.50

BESLUTANDE

Mats Gerdau (M)
Cathrin Bergenstråhle (M)
Tobias Nässén (M)
Stefan Saläng (FP)
Hans Peters (C)
Anders Tiger (KD)
Majvie Swärd (S)
Carl-Magnus Grenninge (S)

ERSÄTTARE

Eva Öhbom Ekdahl (M)
Ingegerd Thorngren (M)
Sidney Holm (MP)

Övriga deltagare Benny Karlsson, David Arvidsson, Anders Ekengren, Dag Björklund, Joakim Kreuger, Ulf Crichton, Andreas Totschnig, Jenny Asmundsson, David Högberg, Christer Hallberg, Fredrik Bengtsson, Fredrik Närholm, Angela Jonasson, Björn Bandman, Emma Färje Gustavsson, Lars Nylund, Anna Magni, Kerstin Rörby, Dag Björklund, Marianne Möller, Pierre Fällström, Torkel Jäderö, Klara Palmberg Broryd, Helena Meier, Lena Dahlstedt, Liselotte Lexén

Utses att justera Majvie Swärd
Justeringsdatum 25 april 2013

Paragrafer § 76-97

Underskrifter Sekreterare

.....
Liselotte Lexén

Ordförande

.....
Mats Gerdau

Justerande

.....
Majvie Swärd

23 april 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Kommunstyrelsens arbetsutskotts protokoll är justerat
Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Sammanträdesdatum	23 april 2013
Anslaget sätts upp	26 april 2013
Anslaget tas ned	20 maj 2013
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift
	Liselotte Lexén

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Innehållsförteckning

§ 76	5
Adjungering	5
§ 77 Dnr KFKS 2013/53-009	6
Anmälningar	6
§ 78 Dnr KFKS 2013/54-009	7
Delegationsbeslut.....	7
§ 79 Dnr KFKS 2012/296-514	8
Parkeringspolicy	8
§ 80 Dnr KFKS 2012/229-050	10
Nackas arbete med T-baneförstudien	10
§ 81 Dnr KFKS 2013/10-251	11
Strukturplan för Västra Sicklaön - uppdrag	11
§ 82 Dnr KFKS 2005/677-210	14
§ 83 Dnr KFKS 2011/236-212	18
Detaljplaneprogram för Fisksätra.....	18
§ 84 Dnr KFKS 2011/374-214	22
§ 85 Dnr KFKS 1997/125-214	23
Tilläggsavtal till detaljplane- och markanvisningsavtal med NCC Boende AB m fl om planläggning och genomförande för del av fastigheten Älta 10:1	23
§ 86 Dnr KFKS 2005/258-545	25
Älgö - etappvis uttag av gatukostnader.....	25
§ 87 Dnr KFKS 2009/268-251	27
Överenskommelse om ansökan om fastighetsreglering med Gammeluddshemmet AB.....	27

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 88 Dnr KFKS 2012/139-251	28
Försäljning av blivande verksamhetsfastighet inom fastigheterna Bo 1:608 och Lännersta 10:1, Lännersta företagsby.....	28
§ 89 Dnr KFKS 2013/230-261	29
Förlängning av arrendeavtal i Sydöstra Boo med Boo Segelsällskap	29
§ 90 Dnr KFKS 217-284	30
Upplåtelse av två tomträtter för gruppbostäd, del av fastigheterna Björknäs 1:1 och Tattby 2:2.....	30
§ 91 Dnr KFKS 2013-229-287	32
Gläntans förskola - reinvestering i samband med vattenskada	32
§ 92 Dnr KFKS 2013/221-220	34
Kostnader för utredning för upphandling av ny skola på Kvarnholmen.....	34
§ 93 Dnr KFKS 2013/214-299	35
Hyresgästanpassning för museiverksamheten HAMN samt utredning om nytt inriktningsbeslut för projektet i övrigt.....	35
§ 94 Dnr KFKS 2005/852-251	37
Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 955I- Angöring Saltsjöbaden C.....	37
§ 95 Dnr KFKS 2013/102-220	38
Slutredovisning investeringsprojekt VA-anläggning Velamsund.....	38
§ 96 Dnr KFKS 2013/228-280	39
Projektdirektiv för strategi för långsiktigt hållbar lokalförsörjning.....	39
§ 97	40
Övriga frågor.....	40

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 76

Adjungering

Beslut

Det fanns ingen att adjungera på mötet.

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

23 april 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 77

Dnr KFKS 2013/53-009

Anmälningar

Beslut

Det fanns inga anmälningar till mötet.

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

§ 78

Dnr KFKS 2013/54-009

Delegationsbeslut

Beslut

Delegationsbesluten noteras till protokollet.

Handlingar i ärendet

Delegationsbeslut, anmälningar KSSU 2013-04-23

Ärende	Ansvarig
Förteckning nr 1/2013 över avtal om upplåtelse av nyttjanderätter och arrenden på kommunens mark	Markchefen David Högberg
Delegationsbeslut exploatering, separat förteckning	Exploateringschefen Ulf Crichton

Delegationsbeslut exploatering

Datum	Nr	Typ av beslut	Stadsbyggnadsprojekt	Fastighet/-er
130325	19	Avtal med Skanska för åtgärdande av besiktningsanmärkning ar	9184 Marinstaden	
130325	21	Nyttjanderättsavtal	9301 Område F	
130410	31	Försäljning av Backeböl 1:843	9317, område J, Blåbärsstigen	Backeböl 1:843
130410	31	Försäljning av Backeböl 1:842	9317, område J, Blåbärsstigen	Backeböl 1:842
130410	31	Försäljning av Backeböl 1:841	9317, område J, Blåbärsstigen	Backeböl 1:841
130410	31	Försäljning av Backeböl 1:840	9317, område J, Blåbärsstigen	Backeböl 1:840
130410	31	Försäljning av Backeböl 1:839	9317, område J, Blåbärsstigen	Backeböl 1:839
130418	21	Ansökan om ledningsrätt	9528 Älgö	Älgö 57:5 och Älgö 57:8
130418	31	Försäljning av kommunal mark (152 kvm)	9528 Älgö	Älgö 4:7 till Älgö 68:1

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 79

Dnr KFKS 2012/296-514

Parkeringspolicy

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar föreslagen parkeringspolicy.

Ärende

Ett förslag till parkeringspolicy för Nacka kommun har tagits fram. Parkeringspolicyn är ett grundläggande dokument om parkering för bilar och cyklar som ska vägleda och ligga till grund för beslut och genomförande av parkeringsstrategins olika delar. Parkeringsstrategin utgörs av de sammantagna dokumenten parkeringspolicy, rekommenderade parkeringstal och hantering av parkeringsreglering. Parkeringsstrategins syfte är att ge underlag för arbetet med parkeringsfrågor med avseende på framkomlighet, trafiksäkerhet och hållbarhet samt knyta an till kommunens övergripande mål och gällande översiktsplan.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsen den 26 mars 2013 § 76

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 19 februari 2013 § 34

Tekniska nämnden den 19 februari 2013 § 20

Trafikenhetens tjänsteskrivelse den 7 februari 2013, rev 26 mars 2013

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsen den 26 mars 2013 § 76

Kommunstyrelsen återremitterade ärendet till stadsutvecklingsutskottet för förnyad prövning och kompletteringar.

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 19 februari 2013 § 34

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut. Kommunstyrelsen antar föreslagen parkeringspolicy.

Beslut i tekniska nämnden den 19 februari 2013 § 20

Tekniska nämnden tillstyrkte att kommunstyrelsen antar föreslagen Parkeringspolicy för Nacka kommun.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med trafikenhetens förslag.

Protokollsanteckningar

Majvie Swärd (S) lät för Socialdemokraterna anteckna följande.

”Vi anser att det är viktigt att cykelparkeringarna i möjligaste mån blir under någon form av tak eller skärm. När det gäller bilparkeringar så är vårt önskemål att dessa i första hand läggs under jord.”

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

23 april 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 80

Dnr KFKS 2012/229-050

Nackas arbete med T-baneförstudien

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att

1. kommunstyrelsen noterar informationen och att
2. kommunstyrelsen beslutar att uppdra åt kommunstyrelsens presidium samt miljö- och stadsbyggnadsnämndens ordförande att gemensamt föra förhandlingar med de statliga förhandlingspersonerna om tunnelbana till Nacka.

Ärende

Aktuella uppdrag, tidplaner och arbetsformer det närmaste året för Nackas arbete med tunnelbana till Nacka beskrivs. Kostnaderna om ca 7-9 Mkr för arbetet finansieras genom ett särskilt exploateringskonto.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 10 april 2013

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med stadsutvecklingsutskottets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 81

Dnr KFKS 2013/231-219

Strukturplan för Västra Sicklaön - uppdrag

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ger planenheten i uppdrag att gemensamt med exploateringsenheten och trafikenheten ta fram en strukturplan för västra Sicklaön.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar att arbetet med strukturplanen kommer att belasta exploateringskontot för Nacka stad med max 500 000 kr samt att strukturplanen ska föras vidare till kommunstyrelsen för beslut när den är färdig.

Ärende

Nacka kommun i allmänhet och västra Sicklaön i synnerhet kommer att utvecklas kraftigt under de närmaste 20-30 åren. Det finns stora möjligheter att skapa en tät och blandad bebyggelse i direkt anslutning till kapacitetsstark kollektivtrafik. På västra Sicklaön pågår ett stort antal projekt som behöver samordnas och relateras till en helhet. I detta läge är det nödvändigt att även studera helheten och att redovisa en framtida struktur för hela Västra Sicklaön. Planenheten återkommer till stadsutvecklingsutskottet med en avstämning innan sommaren.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse den 9 april 2013

Bilaga - exempel på strukturplaner

Yrkande

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade bifall till planenhetens förslag.

Mats Gerdau (M) yrkade följande tillägg.

”Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar att arbetet med strukturplanen kommer att belasta exploateringskontot för Nacka stad med max 500 000 kr samt att strukturplanen ska föras vidare till kommunstyrelsen för beslut när den är färdig.”

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus tilläggsyrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Protokollsanteckningar

Hans Peters (C) lät anteckna följande.

”Det är mycket bra att det tas fram en strukturplan för Västra Sicklaön. Tunnelbanans kommande utbyggnad och den nybebyggelse som kommer därav är positiv för kommunens utveckling. Kapacitetsstark kollektivtrafik ger möjligheter för fler invånare att åka kollektivt och ställa bilen hemma. Tunnelbanan är miljövänlig och innebär ett aktivt klimatarbete.

Från Centerpartiets sida ser planeringsförutsättningar för ny stadsbebyggelse i stråket från Nacka Forum och in mot Stockholmsgränsen vid Sickla. Vi vill se en stadsbebyggelse med höga kvaliteter, energieffektivitet, kultur, offentlig och kommersiell service, grönytor och parker. Vi tror att åtminstone delar av ny bebyggelse bör ske i form av stads kvarter, tex liknande Hammarby Sjöstad eller Stockholms innerstad. Man vet att boende i sådan miljö klassas högt och efterfrågas av många människor. Därför är det också mycket viktigt hur de blivande husen gestaltas. Området mellan Nacka Forum via Nacka Stadshus och Nacka gymnasium bör kunna studeras för sådan bebyggelse. Även området i och runt Sickla köp kvarter bör kunna bli aktuellt i ett sådant sammanhang.

Men det är också viktigt att påpeka att Västra Sicklaön redan nu till stora delar är bebyggt och många bostadsområden har vuxit fram successivt under en längre tidsperiod. Detta måste beaktas och hanteras med varsamhet när det gäller förtätning och ny tillkommande bebyggelse. Det får inte bli så att varenda grönplätt i uppvuxna trädgårds- och parkmiljöer blir föremål för exploatering. Då riskerar vi att få försämrade miljöer i dessa områden, tex Finntorp, Alphyddan, Ekudden, Järsla sjö, Jarlaberg, Storängen och Lillängen. Även i en tät och blandad stad måste det finnas grönytor och parker för att skapa god livskvalitet för de boende. Vi vill också påpeka att Ryssbergen har beslutats av kommunfullmäktige ska göras till naturreservat och att det måste beaktas fullt ut i arbetet med att ta fram strukturplanen.

Vidare måste man tänka in ytor för idrott, inte minst spontanidrotten när vi planerar ny bebyggelse. Det är också viktigt för livskvalitet och inte minst folkhälsan. Det gäller också att ha god nåbarhet och tillgänglighet till grönområden och naturreservat.

Till sist, Sverige är ett mörkt land under vinterhalvåret och vi har ett övervägande lågtrycksbetonat klimat. Lågtryck betyder blåst. Vid vintersolståndet i december står solen i Nacka lågt, ynka 7,3 grader som maximum över horisonten. Från Centerpartiets sida är dessa betingelser något som vår bebyggelse måste anpassas till. Därför måste man tänka så att man utformar bebyggelse så att blåsten dämpas och att man undviker bebyggelse som kastar långa skuggor och förmörkar för redan befintlig bebyggelse.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Ander Tiger (KD) lät anteckna följande.

”För att framgångsrikt bygga ”tät och blandad stad” på västra Sicklaön måste man noggrant arbeta igenom förutsättningarna, precis som planenheten föreslår i detta ärende. Vi stöder helhjärtat detta. Men det räcker inte.

Den Stora svårigheten med att bygga ”tät och blandad stad” är inte att planera de övergripande strukturerna. Eller att komma på hur det ska genomföras tekniskt. Eller hur det ska bli estetiskt tilltalande. Eller hur man riggar en bra organisation. Eller hur det ska gå ihop ekonomiskt. Eller hur man ska få med sig medborgarna på denna utveckling.

Den Stora svårigheten är hur man ska få med sig grannarna på varje enskild detaljplan som innebär tät och blandad stad. Och då handlar det inte om att vara tillräckligt smart manipulator, det handlar om grannars och medborgares legitima krav på delaktighet.

Om vi ska bygga tät och blandad stad så måste en framtidsbild målas upp på ett trovärdigt sätt, innan medborgarna känner att besluten redan är tagna. Vi måste kunna beskriva att resultatet i slutändan blir attraktivt och trivsamt. Detta måste ske innan detaljplaner börjar presenteras. Människor vill inte bli ställda inför fullbordat faktum, de vill inte känna som om besluten redan är fattade.

Det är svårt, för att inte säga omöjligt, att övertyga de berörda grannarna om att ett detaljplaneprogram som presenteras är möjligt att påverka. För dem handlar det om att stoppa en misstänkt negativ utveckling!

Det vi föreslår är att någon annan än kommunens tjänstemän får i uppdrag att skapa en samhällsdebatt om detta. För det behövs konkreta skisser, annonser, offentliga möten, utskick och annan förankring. Utan sådana professionella skisser, gjorda av samhällsplanerare och arkitekter, kommer det folkliga engagemanget och debattlustan att utebli, ända tills de konkreta detaljplanerna presenteras. Det krävs en fristående konsult för att genomföra denna förankring.

Detta kan bli dyrt. Men jämfört med alternativet kommer det troligtvis ändå att bli billigt. Alternativet består av ständiga överklaganden, debattartiklar och åtskilliga möten med medborgarna, där tjänstemän och politiker åter och åter igen får förklara och försvara sina förslag.

Kristdemokraterna föreslår därför att en fristående konsult anlitas för att arbeta fram och bland medborgarna förankra förslag på hur resultatet av tät och blandad stad kan komma att se ut. Detta innan detaljplaneprogrammet arbetas fram.

De områden som är aktuella för omvandling till tät och blandad stad är Henriksdal, Nacka strand, studentbostäder i Alphyddan, Planiaområdet och Centrala Nacka.

Kristdemokraterna föreslår att man låter ett av de dessa, förslagsvis Planiaområdet, få genomgå ovanstående process. Det måste därför tidsmässigt prioriteras framför de övriga områdena.

Planiaområdet har sannolikt störst potentiell konfliktyta mot boende och allmänhet, det rymmer kommunikation, handel, park och samtliga problemkomplex som är aktuella då man bygger tät och blandad stad, och är därför mest lämpat för denna förankringsprocess.”

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 82

Dnr KFKS 2005/677-210

Förnyelseplaneringen i Boo - tidplaner och områdesindelning

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar de nya tidplanerna och områdesindelningen av förnyelseprojekten i Boo.

Ärende

Syftet med förnyelseplaneringen i Boo är att omvandla gamla sommarstugeområden till permanenta bostadsområden, bygga ut kommunalt VA för att förbättra miljön samt att ställa i ordning allmänna platser (vägar och parkmark). I projekt med kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser planeras områdena mer noggrant för att bli långsiktigt hållbara, t.ex. reserveras mark för skolor och förskolor

En särskild arbetsmodell för förnyelseplaneringen i Boo har legat till grund för planeringen sedan 2008. Enligt modellen har förnyelseprojekten delats in i två kategorier, områden som planeras långsiktigt med kommunalt huvudmannaskap och områden som planeras kortsiktigt med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Kommunalt huvudmannaskap används i en majoritet av projekten.

Tidplaner och områdesindelning för de 27 återstående förnyelseprojekten i Boo har uppdaterats i förhållande till de tidplaner kommunstyrelsen beslutade om i september 2010. I dagsläget befinner sig 10 projekt i utbyggnadsfasen, 8 projekt i planeringsfasen och 9 projekt har inte påbörjats ännu (varav 2 redan har kommunalt VA men där Boo Gårds vägförening har önskemål om att kommunen tar över huvudmannaskapet för vägarna).

Enligt de nya realistiska tidplanerna beräknas förnyelseprojekten i huvudsak vara utbyggda till 2020. Ansvariga enheter lägger fortsatt ungefär lika mycket personalresurser på förnyelseplaneringen som man har gjort under de sista åren.

Förnyelseplaneringen har stor påverkan på kommunal ekonomi. Rent generellt kan sägas att dessa projekt alltid går med underskott. Historiskt har gatukostnadsersättningen inte täckt kostnaden för utbyggnaden för gator och parker och VA-anläggningsavgiften täcker inte kostnaden för utbyggnaden för vatten och avlopp. Planavgiften täcker inte heller kostnaden för framtagandet av planerna. I de kvarvarande områdena där planeringen har

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

eller ska påbörjas kommer förbättrade rutiner att medföra ett längre underskott än tidigare vad avser utbyggnaden av gator och andra allmänna platser.

Tekniska nämnden respektive miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte de nya tidplanerna och områdesindelningen den 19 mars respektive 20 mars 2013, se bifogade protokoll. Båda nämnderna gjorde samma tillägg där de betonade vikten av att projekt Dalkarlsängen med trafikplats inte ytterligare försenas. Arbetet med projektet har dock redan inletts, bland annat med förhandlingar med Trafikverket. Ett beslut om start-PM för projektet ska tas upp för beslut innan sommaren 2013.

Exploateringsenheten och planenheten föreslår att kommunstyrelsen antar de nya tidplanerna och områdesindelningen av förnyelseprojekten i Boo.

Handlingar i ärendet

Planenhetens och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 10 april 2013

Schema över tidplaner

Karta över huvudmannaskap för allmänna platser

Karta över stadsbyggnadsskede

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 20 mars 2013 § 87

Tekniska nämnden den 19 mars 2013 § 41

Ärendets tidigare behandling

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 20 mars 2013 § 87

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte de nya tidplanerna och områdesindelningen av förnyelseprojekten i Boo.

Nämnden gjorde följande uttalande:

Trafikplatsen vid Boo är av största vikt för utvecklingen i Boo och bör prioriteras för att också kunna användas vid exploatering av området.

Tekniska nämnden den 19 mars 2013 § 41

Tekniska nämnden tillstyrkte de nya tidplanerna och områdesindelningen av förnyelseprojekten i Boo.

I samband med att tekniska nämnden tillstyrkte fastställandet av ny plan för kommunens förnyelseområden ville nämnden lyfta fram följande frågeställningar:

- Utbyggnad av verksamhetsområdet Dalkarlsängen med trafikplats Boovägen/222:an senareläggs i den nya tidplanen. Senareläggningens påverkan på trafikföringen i sydöstra Boo, främst längs Sockenvägen, bör belysas. Samma gäller påverkan på den planerade provisoriska och/eller permanenta återvinnings- eller kretsloppscentral som ska ersätta den vid Skuru och utöka den totala hanterade mängden återbrukat eller återvunnet material.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

- Belysningsfrågan i förnyelseområden bör särskilt beaktas i alla påbörjade och kommande förnyelseprojekt. Ansvarsfrågan är enkel i teorin men ofta rejält komplicerad i praktiken, bl. a för att elförsörjningen till olika huvudmän ofta är ihopbyggda på ett sätt som inte är förenligt med nuvarande regelverk och att det då inte går verifiera rätt fördelning av elförbrukning mellan föreningar och kommunen.
- Konsekvenser av vald gatustandard, t ex framkomlighet vintertid behöver lyftas fram bättre i planprocessen. Fler gator kommer endast att tillåta enkelriktad trafik vintertid givet att nuvarande nivå på resurstilldelningen kvarstår.
Motsvarande gäller dagvattenfrågor med tillhörande risk för marköversvämningar när inte tillräcklig kapacitet i utjämningsmagasin eller ledningsnät för dagvatten tillskapas. Problemen uppstår när den ofta använda beteckningen LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten, inte tillämpas fullt ut i praktiken.
- Drift- och underhållskostnader i förnyelseområdena bör bedömas särskilt utifrån vilken framkomlighet man eftersträvar vintertid och hur väl dagvattenfrågor hanteras inom tomtmark.

Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade bifall till planenhetens förslag.

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Cathrin Bergensträhles yrkande.

Protokollsanteckningar

Cathrin Bergensträhle lät anteckna följande.

”Nacka prioriterar förnyelseplaneringen och fortsätter lägga lika stora resurser på denna. En förutsättning för att denna tidplan ska kunna hållas är att planeringen inte i högre grad belastar den kommunala ekonomin. Det innebär att uttag för gatukostnader från fastighetsägare även fortsättningsvis måste tas ut. Anslutningsavgifterna för VA måste anpassas så att VA-kollektivet är i ekonomisk balans. Om förnyelsearbetet skulle belasta den kommunala ekonomin ytterligare skulle omvandlingen av fritidshusområdena försenas.”

Majvie Swärd lät för Socialdemokraterna anteckna följande.

”En särskild arbetsmodell har använts för förnyelseplaneringen i Boo. Tidplanen har successivt förskjutits framåt i tiden. Nu beräknas projekten i huvudsak vara utbyggda till 2020. Angeläget att inte ambitionsnivån sänks för infrastruktursatsningarna, t ex trafiklösningar, gång- och cykelvägar och förskolor. Kommunens ansträngda ekonomi till

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

följd av dålig kontroll av investeringar och projekt kan få negativa konsekvenser som påverkar Boobornas vardag. Påfarten från Boovägen till Värmdöleden är mycket viktig för hela trafiksituationen i Boo med tanke på utbyggnaden i kommundelen.

Det är tråkigt att den förenklade planprocessen inte har gett den uppsnabbning av planeringen som det var tänkt. Särskilt då detta låg till grund för att vi socialdemokrater accepterade den förenklade planprocessen. Är det då meningsfullt att tillämpa denna modell? Vi förordar istället en långsiktig, hållbar planering med kommunalt huvudmannaskap för vägar och allmänna platser, vilket är det normala för tätbebyggda områden.”

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

§ 83

Dnr KFKS 2011/236-212

Detaljplaneprogram för Fisksätra

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar detaljplaneprogram för Fisksätra.

Ärende

Programmet syftar till att beskriva dagens Fisksätra och långsiktigt sätta resultatet av Fisksättradialogen, kommande bebyggelseutveckling, trafikstruktur och markanvändning i ett helhetsperspektiv.

Programsamråd pågick under tiden 8 november 2012 – 14 januari 2013. Synpunkterna från remissinstanserna och boende rör främst:

- Saltsjöbanans sträckning och kollektivtrafikens utbyggnad,
- Trafikbuller och trafiksäkerhet,
- Fisksätra marina,
- Fisksätra holmes utveckling,
- Gröna dalen.

Från Nätverket för Fisksättras framtid, Nacka Miljövårdsråd, Saltsjöbadens naturskyddsförening, Hyresgästföreningen och Ekoringen/Odla med solen samt två boende i flerbostadshusområdet har kritiska synpunkter framförts angående att förtätning föreslås i det redan tätt bebyggda Fisksätra samt att den föreslagna nyexploateringen är för stor. De menar också att arbetet med Fisksätra och programmet behöver vidgas och ta ursprung i och analysera större övergripande frågor som finanskris, klimatförstöring och arbetslöshet samt att hållbarhetsfrågor bör få större utrymme.

Programsamrådet har föranlett ett antal mindre justeringar av programförslaget som nu föreslås antagas. I det nya förslaget har kommunens intentioner för Saltsjöbanans framtid förtydligats. Vidare har exploateringen storlek minskat något genom att exploateringsområde C utgår till förmån för idrotts- och fritidsverksamhet samt att programmets skrivning kring tätheten på kvartersnivån i de centrala delarna har förtydligats.

Vidare har programsamrådet tydligt visat att ett antal frågor är viktiga att utreda i det kommande planarbetet, till exempel:

- Riskhänsyn och spårreservat i området närmast Saltsjöbanan.
- Närodling, var och hur ska detta ske för att skapa långsiktiga positiva effekter.
- Delaktighet och dialog i planeringen – hur ska detta ske i detaljplanerna?

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

- Vilka verksamheter kan stärka det lokala näringslivet och skapa attraktionskraft?
- Gångnätets kopplingar till kollektivtrafiken.

Intresset för utvecklingen av Gröna dalen är stort från flera håll. Detta är mycket positivt och behöver tillvaratas och hanteras. Efter samrådet är det tydligt att meningar och idéer om utvecklingen går isär. Det framkommer även att programförslaget inte är tillräckligt för att flera remissinstanser ska kunna ta ställning. Planenheten bedömer att det därför är lämpligt att lyfta ur Gröna dalen ur programmet och hantera områdets utveckling separat. Detta dels för att komma vidare med utvecklingen i de centrala delarna och för att hitta en samlad bild på Gröna dalens utveckling bland de intressenter som yttrat sig under programsamrådet.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse den 9 april 2013

Ärendeöversikt

Samrådsredogörelse för program

Programhandling

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 17 april 2013

Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade, med instämmande av Majvie Swärd (S), bifall till planenhetens förslag.

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Cathrin Bergensträhles yrkande.

Protokollsanteckningar

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande.

”Miljöpartiet vill att man i det fortsatta arbetet ser på alla möjligheter att attrahera små och stora företag till området. Orsakerna är flera:

- Tåg och vägar som under rusning huvudsakligen nyttjas i en riktning är ett samhällsekonomiskt slöseri. Vi vill etablera resandeströmmar i båda riktningarna.
- Att få hit företag är ett bra sätt att stärka integration och möten.
- Fisksätra är redan idag Nackas mest tätbefolkade del. För en utveckling av Fisksätra är inte fler bostäder det som i första hand bör övervägas.

Fisksätra är väl försörjt med kommunikationer in mot Stockholm och centrala Nacka. Vi ser dock en stor potential i att förbinda delar av regionen tvärssektoriellt. Resandeströmmar

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

mellan Orminge/Boo/Tollare och Fisksätra/Saltsjöbaden ger ökade möjligheter till arbetsplatser, integration och ett mindre tryck på de centrala delarna av regionen. Ett kostnadseffektivt sätt att lösa detta skulle kunna vara en Gondolbana(linbana) med stor kapacitet och som enkelt hanterar Nackas varierande topografi och delvisa gleshet. En sådan transportlösning skulle ge stora fördelar både på kort – under ombyggnationen av Slussen – och lång sikt genom att den skulle skapa attraktiva tvärförbindelser. Den skulle också kunna förlängas mot exempelvis Lidingö för ytterligare ökad attraktivitet och stärkta samband i Stockholms östra delar.

Oavsett om nya bostäder eller verksamheter tillförs Fisksätra bör dynamiken i byggnationen öka. Fisksätra lider under en monoton upprepning och en introvert planering. Lösningen finns i uppbrytning, påbyggnader och tillbyggnader. Gavlarna mot vattnet och Fisksätra holme bör kläs med nya bostäder med en tydlig orientering mot en publik yta, inte en parkeringsplats. Denna publika yta kan vara torg och park och knyta samman Fisksätra på ett naturligt sätt med strandpromenaden, fotbollsplanerna och badplatserna och hamnarna. Här prioriteras tillgänglighet, gående, tåg, cyklar. Bilvägen slutar därför vid torget och de som skall till Fisksättras östra delar åker södra vägen runt.”

Majvie Swärd lät för Socialdemokraterna anteckna följande.

”Det är bra att det byggs fler bostäder i Fisksätra, det finns utrymme för en förtätning. Nackas ansvar för den framtida bostadsförsörjningen innebär bl a att vi måste utnyttja lägen med goda kollektivtrafikmöjligheter och infrastruktur för att tillgodose detta behov. Men för att kunna acceptera en ökad bebyggelse måste vi ställa villkor på bl a kollektivtrafik och arbetsplatser. Saltsjöbanan måste därför byggas ut för att klara minst 10-minuterstrafik, då behövs ett mötesspår i Fisksätra, likaså i Östervik. Med tågstandard kan resandekapaciteten höjas betydligt efter en investering i en eller två nya mötesplatser. Vi måste satsa på fler arbetsplatser. Många små företag finns men kommunen måste också arbeta aktivt för att locka större företag till Fisksätra. Dessa kan förläggas så att de fungerar som bullerskydd i utsatta lägen.

Andra kollektivtrafiklösningar bör prövas. Bussarna som idag går till Nacka strand via Forum borde kunna fortsätta till Slussen. En större satsning på kollektivtrafik till sjöss kan också vara bra. Vi kan även tänka oss en linbana över Lännerstaviken till Orminge för att stärka de Nackainterna kommunikationerna.

Det är mycket viktigt att få tillstånd bra gång- och cykelvägar, t ex en cykelväg för att enkelt ta sig till centrala Nacka samt en utbyggnad av gång- och cykelvägen utmed hela ringen Fisksätra och Fidravägen.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Anders Tiger (KD) lät anteckna följande.

”Det har gjorts många olika satsningar för att göra Fisksätra till en bra och välfungerande stadsdel i Nacka. Flera av dessa är lyckade. Detaljplaneprogrammet är en av de viktigaste av dessa satsningar.

Det finns dock en risk att satsningarna blir spretiga och nästan motverkar varandra. Därför bör det under några år finnas en projektledare som samordnar allt detta, som håller ihop och ser till att de olika satsningarna stärker, inte motverkar, varandra.

Kommunstyrelsen borde, via denna projektledare, få en mer styrande roll för att garantera en god helhetsutveckling i Fisksätra.”

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

§ 84

Dnr KFKS 2011/374-214

Detaljplan för fastigheten Orminge 42:1 f.d. förskolan Rubinen i Orminge

Yttrande under granskning

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan för fastigheten Orminge 42:1 utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.

Ärende

Syftet med projektet är att uppföra ny bostadsbebyggelse på mark som redan är ianspråktagen. I gällande detaljplan är fastigheten planlagd för allmänt ändamål dvs förskola/skola eller liknande. Fastigheten har tidigare använts som förskola men 2005 byggdes förskolebyggnaden om med tillfälligt bygglov och får användas för bostadsändamål. Bygglovets giltighet går ut 2015 och kan inte förlängas. 2011 påbörjades planarbete för fastigheten och planförslag där byggnation i 4 våningar med indragen 5e våning var på samråd i juli-augusti 2012. Därefter har detaljplanen omarbetats och granskningsförslaget tillåter totalt 5200 kvm BTA, max 50 lägenheter och byggnader får uppföras i max 3 våningar med indragen 4e våning. Fastigheten ägs av exploatören.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 10 mars 2013

Ärendeöversikt

Grunddata för projektet

Detaljplan med planbeskrivning

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade, med instämmande av Majvie Swärd (S) och Hans Peters (C), bifall till exploateringsenhetens förslag.

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Cathrin Bergenstråhles yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 85

Dnr KFKS 1997/125-214

Tilläggsavtal till detaljplane- och markanvisningsavtal med NCC Boende AB m fl om planläggning och genomförande för del av fastigheten Älta 10:1

Projekt 9612 Ältadalen

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar ingå föreslaget tilläggsavtal till detaljplane- och markanvisningsavtal mellan Nacka kommun och NCC Boende AB angående del av fastigheten Älta 10:1.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar för egen del att NCC Roads ej längre finns med som avtalspart.

Ärendet

Detaljplanearbete pågår för Ältadalen i Älta med inriktning mot småhus omfattande ca 230 bostäder. Planområdet omfattar bl a fastigheterna Erstavik 25:32, ägare Johan af Petersens, Älta 37:19, ägare Nisseshus nr 1 HB och del av Älta 10:1, vilken ägs av Nacka kommun. För en övervägande del av Älta 10:1 finns sedan år 2009 ett detaljplane- och markanvisningsavtal med NCC Boende AB.

Sedan avtal träffades med NCC har förutsättningarna för utbyggnad mm ändrats, bl a har planområdet utvidgats att omfatta även större privatägda fastigheter. Kommunen har därför upprättat ett förslag till tilläggsavtal med NCC för att precisera frågor angående genomförande mm. Avtalen innebär bl a att kommunen ska ansvara för utbyggnad av gator och park.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 19 februari 2013 § 30

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 7 februari 2013

Markägokarta

Tilläggsavtal för del av Älta 10:1 med bilagor

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 19 februari 2013 § 30

Ärendet bordlades.

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag med den noteringen för egen del att NCC Roads AB ej är med som avtalspart.

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

§ 86

Dnr KFKS 2005/258-545

Älgö - etappvis uttag av gatukostnader

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

För att uttag av gatukostnader på Älgö skall ske på ett rättvist och för fastighetsägare acceptabelt sätt, beslutar kommunstyrelsen att gatukostnadstaket skall indexjusteras mot samma datum för Älgös alla tre utbyggnadsetapper. Som beräkningstidpunkter för indexjustering (enligt beslut i kommunstyrelsen 17 september 2012) skall således gälla maj 2006 – jan 2010.

För att utjämna skillnaden av att fastighetsägare i etapp 2 och 3 får betala gatukostnader vid en senare tidpunkt än fastighetsägare i etapp 1 beslutas vidare att för fastighetsägare inom etapp 2 och 3 justeras gatukostnadsersättningen för den tidsdräkt som utgår mellan godkänt besiktningsutlåtande för etapp 1 och etapp 2 respektive etapp 3. Härvid skall riksbankens beslutade referensränta för aktuell tidsperiod (f.n. 1,0 %) användas.

Ärende

Beslut i kommunstyrelsen från 2012-09-17 om indexjustering av gatukostnadstak tar inte hänsyn till fördelning mellan utbyggnadsetapper. Utbyggnaden av gator på Älgö är dock indelad i olika etapper med olika färdigställandetid och således olika kostnadstidpunkter. Detta föranleder ett behov individuell justering av kostnader emellan etapperna.

Att strikt tolka det tidigare beslutet så att man justerar per datum för respektive etapps tilldelningsbeslut resulterar i kostnadsskillnader mellan de olika etapperna som saknar tydlig bäring i de enskilda fastighetsägarnas nytta och kan därför bli mycket svår att få acceptans för. Därför föreslås en kombination av:

- a. en indexjustering styrt av kostnadsökningar i anläggningsbranchen (se tidigare beslut) som begränsar skattekollektivets skada för prisökningar mellan utställningsbeslut och tilldelningsbeslut. Denna beräknas med tilldelningsbeslut för etapp 1 som värdetidpunkt till 1,1210 (+12,1%).

och

- b. en justering av gatukostnadsuttaget över tiden som går mellan godkänt besiktningsutlåtande för etapp 1 och etapp 2 respektive etapp 3. Härvid skall riksbankens beslutade referensränta för aktuell tidsperiod (f.n. 1,0 %) användas. Denna justering motiveras av att fastighetsägare i etapp 2 och 3 tillgodoräknar sig

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

en finansiell nytta som inte fastighetsägarna i etapp 1 har i och med att dom belastas med kostnaden vid en senare tidpunkt. Detta blir mer rättvist än utan justering samtidigt som även detta bidrag begränsar skattekollektivets skada för tidsutdräkten mellan utställningsbeslut och tilldelningsbeslut. Med gällande tidplan innebär det ca 0,5% ökning för etapp 2 och 1,5% ökning för etapp 3.

Den totala kostnadstäckningen för teoretiska fördyringar över tid blir 72 % med den modell som föreslås i tjänsteskrivelsen.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 10 april 2013

Bilaga 1 Beslut i kommunstyrelsen från 2012-09-17 om indexjustering av gatukostnadstak

Bilaga 2 Beräkning av index för etappvis uppräknig av gatukostnader

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

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

§ 87

Dnr KFKS 2009/268-25 I

Överenskommelse om ansökan om fastighetsreglering med Gammeluddshemmet AB

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska ingå föreslagen överenskommelse om ansökan om fastighetsreglering avseende fastigheten Lännersta 11:162, som ägs av Gammeluddshemmet AB, och kommunens fastighet Lännersta 10:1.

Ärendet

En ny detaljplan för sydöstra Lännersta 2 (område W) håller på att tas fram. Gammeluddshemmet AB:s (Gammeludden) fastighet Lännersta 11:162 ingår i det aktuella området för detaljplaneläggning. Mark som idag ägs av Gammeludden och som planläggs som allmän platsmark (naturmark, parkmark, parkeringsplats och del av strandpromenad), är tänk att överföras till kommunen och mark som idag ägs av kommunen ska överföras till Gammeludden. Två byggrätter tillskapas på Gammeluddens mark och ett servitut bildas för att allmänheten ska kunna passera igenom Gammeluddens fastighet.

Allmän platsmark är värderad till 3,7 mkr och de två byggrätterna som är tillskapade på Gammeluddens mark är värderade till 4,5 mkr var.

Någon ersättning skall inte betalas för de överförda områdena eller bildande av servitut. Det innebär minskade kostnader för kommunen med 3,7 mkr.

Gammeludden erhåller en summa av 70 tkr av kommunen som ersättning för den kostnad som företaget har för byggnation av nya parkeringsplatser.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 8 april 2013
Ansökan om överenskommelse om fastighetsreglering
Inlösenkarta

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 88

Dnr KFKS 2012/139-251

Försäljning av blivande verksamhetsfastighet inom fastigheterna Bo I:608 och Lännersta I0:I, Lännersta företagsby

Projekt 9382

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ger exploateringsenheten i uppdrag att ta fram underlag för försäljning av den planerade verksamhetsfastigheten inom projektet 9382, del av Semestervägen, till högstbjudande på öppna marknaden.

Ärende

Nacka kommun har återupptagit arbetet med detaljplanen i änden av Prästkragens väg. Syftet med projektet är att utöka Lännersta företagsby och möjliggöra ytterligare bebyggelse för kontor, handel och industri. Bebyggelsen ska utformas så att den bildar en bullerskärm mot Värmdöleden för bakomliggande bostadsområde.

Handlingar i ärendet

Markenhetens tjänsteskrivelse den 8 april 2013

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med markenhetens förslag.

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

§ 89

Dnr KFKS 2013/230-261

Förlängning av arrendeavtal i Sydöstra Boo med Boo Segelsällskap

Boo Idrottsförening, seglingssektionen

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen ingår föreslagna arrendekontrakt, som innebär att ett delområde av fastigheten Bo 1:608 arrenderas ut till Boo Segelsällskap, (Boo Idrottsförening, seglingssektionen) under 10 år, med 10 års förlängning.

Ärendet

Nacka kommun har idag ett arrendeavtal med Boo Segelsällskap som ingicks 1 juli 1997. Boo Segelsällskap har begärt omförhandling av avtalet när det gäller hur länge avtalet förlängs.

Idag förlängs avtalet med 1 år i taget om inte uppsägning sker. Boo Segelsällskap önskar få avtalet förlängt med 10 år räknat från 2013-07-01 och t.o.m. 2023-06-30 med 10 års förlängning. Anledningen till det mer stadigvarande arrendeavtalet är att Boo Segelsällskap ska vara berättigade till att ansöka om bidrag från allmänna arvsfonden, idrottslyftet m.m.

Samtidigt som man löser den frågan så har markenheten även gjort en del andra tillägg och ändringar från det ursprungliga avtalet, vilket följer standardavtal som markenheten tagit fram. Den längre arrendetiden är förenlig med den planerade användningen av området.

Handlingar i ärendet

Markenhetens tjänsteskrivelse den 11 april 2013

Bilaga 1 - Det omförhandlade arrendeavtalet

Bilaga 2 - Karta

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med markenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 90

Dnr KFKS 217-284

Upplåtelse av två tomträtter för gruppboheter, del av fastigheterna Björknäs 1:1 och Tattby 2:2.

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige godkänner att de avstyckade fastigheterna från Björknäs 1:1 och Tattby 2:2, upplåts med tomträtt i huvudsak enligt bifogade tomträttsavtal, till de företag som vinner den pågående anbudstävlingen.

Ärende

- **Tattby 2:2, Solsidevägen**
Området ligger hos lantmäteriet för avstyckning och är belägen inom lagakraftvunnen detaljplan, Dp 528 som medger en byggrätt på 550 kvm/BTA (Bruttoarea).
- Tomträttsavgälden för del av Tattby 2:2 är i avtalet satt till 42 350 kr/år, d.v.s. 77 kr/kvm BTA enligt gällande byggrätt i detaljplanen.
- Tillträdesdagen fastställs i upphandlingen.
- **Björknäs 1:1, Kvarnvägen**
Området ligger hos lantmäteriet för avstyckning och är belägen utanför plan.
- Tomträttsavgälden för del av Björknäs 1:1 är i avtalet satt till 77 kr/kvm BTA enligt beviljat bygglov och år.
- Tillträdesdagen fastställs i upphandlingen.

Handlingar i ärendet

Markenhetens tjänsteskrivelse den 10 april 2013
Tomträttsavtal Tattby 2:2 med bifogade kartor
Tomträttsavtal Björknäs 1:1 med bifogade kartor
Detaljplanekarta

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

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med markenhetens förslag.

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

§ 91

Dnr KFKS 2013-229-287

Gläntans förskola - reinvestering i samband med vattenskada

Startbesked

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ger startbesked för reinvesteringssåtgärder i samband med vattenskada på Gläntans förskola i Fisksätra (taget ur huvudprojekt 98000007 Reinvestering förskolor äldre).

Beslutet fattas under förutsättning att hyresgästen godkänner den nya hyreshöjningen.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 38 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Ärende

Den 20 januari 2013 upptäcktes en mycket omfattande vattenskada på Gläntans förskola. Det var helt nödvändigt att evakuera verksamheten, och lyckligtvis fanns en tom paviljong i närheten dit man kunde flytta. När förskolan var i stort sett tomställd kunde konstateras att huvuddelen av byggnadens yta drabbats av skadan. Rivnings- och återställningsarbeten inleddes.

Byggnaden, som är uppförd i början av 1980-talet, levde varken upp till moderna krav på energieffektivitet eller övrig miljöprestanda, och hade dessutom ett eftersatt underhåll. Att i detta skede – när förskolan är tomställd och stomren – inte också ta tillfället att uppgradera byggnaden är inte försvarbart. Kostnaden för åtgärderna har beräknats till 6,4 mnkr.

Alternativet till att reinvestera i byggnaden är att riva och bygga upp på nytt – till en kostnad flera gånger högre än ovanstående belopp, och med en helt annan tidplan.

Handlingar i ärendet

Lokalenhetens tjänsteskrivelse den 8 april 2013

Kalkyl reinvestering efter vattenskada

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), bifall till lokalenhetens förslag med följande tillägg.

”Beslutet fattas under förutsättning att hyresgästen godkänner den nya hyreshöjningen.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus båda yrkanden.

Protokollsanteckningar

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande.

” Miljöpartiet har tidigare pekat på nackdelarna när skolpengen äts upp av alltför höga lokalkostnader. Här handlar det om en annan brist i den nya lokalhyresmodellen för skollokaler där ett snävt ekonomiskt revirtänkande driver upp kommunens kostnader. Tjänstemännen på lokalenheten vill efter en vattenskada i Gläntans förskola uppgradera lokalernas standard enligt dagens krav på energiförbrukning m.m. när man ändå måste renovera lokalerna som idag står tomma. Om man uppgraderar lokalerna får man lägre energi- och underhållskostnader men, förskolan får enligt den nya hyresmodellen också en hyreshöjning eftersom det handlar om en standardhöjande investering. Om man istället bara återställer lokalen till tidig 1980-tals standard blir det dyrare energi- och underhållskostnader för kommunen men däremot ingen hyreshöjning för förskolan eftersom det då bara räknas som underhåll av lokalerna. Totalt sett lönar det sig ekonomiskt för kommunen att uppgradera lokalerna i samband med renoveringen efter vattenskadorna men eftersom förskolan kanske inte accepterar hyreshöjningen som följer, är det inte säkert att uppgraderingen blir av. För skattebetalarna i Nacka spelar det ingen roll vilken av kommunens enheter som står för kostnaden, det viktigaste är att det sammantaget blir bästa möjliga lösning.

Jag har tidigare föreslagit att man ska bryta loss investeringar som är ekonomiskt lönsamma från ”olönsamma” investeringar för att kunna finansiera dem vid sidan om vanliga investeringar. Om man gjorde så här, kunde Alliansen behålla sin hyresmodell och ändå renovera lokalerna på bästa sätt utan att behöva höja hyran. Enligt mitt förslag skulle många energiinvesteringar kunna genomföras som utöver att kommunen tjänar pengar, även göra att kommunen också bidrar i det globala arbetet för ett bättre klimat.

Det är trist att ett sådant här ärendet beslutas på delegation och inte lyfts till KS för beslut. Jag tror att ledamöterna i utskottet hade behövt den lite längre betänketiden som hade följt, om beslutet istället hade flyttats till kommunstyrelsen.”

Mats Gerdaus lät för Moderaterna anteckna följande.

”Den aktuella situationen med Gläntans förskola efter vattenskadorna aktualiserar situationen för förskolorna generellt i Fisksätra. Frågan gäller både kapacitet och var förskolorna är belägna. För närvarande är en avdelning tom i Krabbans förskola och det finns ledig kapacitet i Fisksätraskolan. Det är därför angeläget att titta på hela Fisksätra ur ett strategiskt och långsiktigt perspektiv när det gäller förskolorna.”

- - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 92

Dnr KFKS 2013/221-220

Kostnader för utredning för upphandling av ny skola på Kvarnholmen

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige godkänner en maximal kostnad om 5,0 mnkr för utredning av möjliga alternativ för upphandling samt för framtagande av upphandlingsunderlag för ny skola, sporthall samt förskola på Kvarnholmen.

Ärende

Den pågående exploateringen på Kvarnholmen innebär att det finns behov av en färdig skola F-9¹ finns till höstterminen 2016, samt förskola till höstterminen 2015. Det finns i nuläget ej beslut om verksamhetsutövare för förskole- och skolverksamheterna.

Investeringskostnaderna för ett uppförande av en ny skola, sporthall samt förskola på Kvarnholmen bedöms bli mycket omfattande. Baserat på dessa förutsättningar bör utredas vilka tillgängliga alternativ för skola, sporthall och förskola som är möjliga, samt förutsättningar för dessa. Målsättning med utredningen är att ta fram underlag för upphandling av skola respektive upphandling av förskola, samt ett tydligt kostnadsunderlag för eventuella investeringsprojekt för dessa.

Handlingar i ärendet

Byggenhetens tjänsteskrivelse den 4 april 2013

Planskiss skola

Gestaltningprogram nya skolan

Översiktskarta

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med byggenhetens förslag.

¹ F-9 = förskoleklass till och med årskurs 9

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

§ 93

Dnr KFKS 2013/214-299

Hyresgäst Anpassning för museiverksamheten HAMN samt utredning om nytt inriktningsbeslut för projektet i övrigt

(Investeringsprojekt nr 9201800089)

Beslut

1.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner att planerad hyresgäst Anpassning för museiverksamheten i HAMN-projektet genomförs inom ramen för projektets totala investeringsram.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 38 i kommunstyrelsens delegationsordning.

2.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ger stadsledningskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för avveckling av hela eller delar av kommunens återstående åtaganden i HAMN-projektet enligt alternativ 1 i tjänsteskrivelsen. Utredningen ska återrapporteras till utskottet.

Ärende

Tekniska direktören Dag Björklund gav en muntlig redovisning om bakgrunden till HAMN.

Kommunen har överlåtit bland annat med byggnader och anläggningar i Fisksätra Marina till en ny huvudman enligt beslut i fullmäktige den 23 maj 2011, då även kommunens ingående i konsortialavtal samt hyresavtal beslutades. Enligt konsortialavtalet har ett bolag bildats där kommunen tillsvidare är delägare. Kommunen förhyr, t.o.m. 3 mars 2027 med en årshyra om 1.914.500 kr exklusive moms och index, lokaler för museum, restaurang och hotell. I hyresavtalet ingår att kommunen ska anpassa lokalerna för verksamheterna. Målsättningen är att slutföra färdigställandet av museets lokaler inom beslutad total investeringsram om 27 mnkr, exklusive moms. Museet planeras att öppna under kvartal 4 2013. Kommunen bedöms inte vara rätt aktör att vara hyresvärd för andra verksamheter i fastigheten än museet. Vidare bedöms investeringar i fastigheten för andra verksamheter än museet inte vara önskvärda. Därför föreslås att förutsättningarna för hur en avveckling av kommunens återstående åtaganden i HAMN ska utredas. Kommunens återstående hyresåtagande för de ytor som inte är museiverksamhet är ca 15 mnkr, exklusive moms,

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

minskat med hyresintäkter från sådana verksamheter. Hyresgäst Anpassningarna kan översiktligt bedömas kosta ca 13-28 mnkr, exklusive moms, beroende på verksamhet.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 3 april 2013

PPT-bilder

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

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

§ 94

Dnr KFKS 2005/852-251

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 955 I - Angöring Saltsjöbaden C

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9551, Angöring Saltsjöbaden C. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Investering för kommunens arbete med markförsäljning direktavskrivs i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Övriga nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet hos kommunstyrelsen och tekniska nämnden.

Ärende

Projektets syfte var att uppnå en trafiksäker situation för gående och cyklister samt väl fungerande men begränsade ytor för transportfordon. Projektets syfte har uppnåtts och trafikmiljön har förbättrats. Projektets ekonomi redovisas nedan.

Verksamhet	ink/Int	Utgifter	Netto
Mark	288	-8	280
Gata & park	350	-1180	-830
Netto	638 tkr	-1188 tkr	-550 tkr

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 19 februari 2013

1: Ärendeöversikt, karta

2: Slutrapport

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

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

23 april 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 95

Dnr KFKS 2013/102-220

Slutredovisning investeringsprojekt VA-anläggning Velamsund

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingskott godkänner slutredovisningen av investeringsprojekt 9201000067, VA-anläggning Velamsund.

Ärende

På grund av bristande vattenkvalitet vid Velamsund har kommunen byggt en ny VA-anläggning. Den beslutade ramen var 15 mnkr och slutkostnaden blev 14,3 mnkr. Alla kommunägda byggnader har anslutits till VA-anläggningen och privata fastighetsägare inom området har erbjudits att ansluta sina fastigheter och då betala en anslutningsavgift för det.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 10 april 2013
Kalkyl Velamsund VA

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

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

§ 96

Dnr KFKS 2013/228-280

Projektdirektiv för strategi för långsiktigt hållbar lokalförsörjning

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen noterar informationen om projektdirektiv för strategi för långsiktigt hållbar lokalförsörjning och uppdrar till de berörda nämnderna identifiera sitt lokalbehov för den kommande tioårsperioden senast den 31 oktober 2013.

Ärende

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för kommunens lokalförsörjning. Enheterna inom fastighetsprocessen ansvarar på kommunstyrelsens uppdrag för att tillhanda lokaler och bostäder åt kommunalt finansierade verksamheter. För att skapa en bättre möjlighet för kostnadseffektiv lokalanvändning², god lokalhushållning och en över tiden hållbar ekonomi ska ett projekt arbeta fram en strategi för en långsiktigt hållbar lokalförsörjning och implementera en arbetsmodell där strategin ger underlag för prioriteringar, den rullande treårsbudgeten och en långsiktig ekonomisk planering med bedömda investeringsvolymerna för kommande tioårsperiod. Den nya strategin för långsiktigt hållbar lokalförsörjning läggs fram för beslut i kommunstyrelsen i april 2014.

Handlingar i ärendet.

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 9 april 2013

Projektdirektiv strategi lokalförsörjning

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag

² Med lokalanvändning avses även lokal för bostadsändamål.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

23 april 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 97

Övriga frågor

Det fanns inga övriga frågor på mötet.

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